

TEXTO DEL D.S. N° 49, DE 2011, QUE APRUEBA
REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
DIARIO OFICIAL DE 26 DE ABRIL DE 2012

I. MODIFICACIONES:

No hay.

II. CONTENIDO:

MATERIA	ARTICULADO
Capítulo I: Definiciones Generales, Montos de Subsidio, Postulación y Selección de Familias	
Párrafo I: Definiciones	Artículo 1
Párrafo II: Del Subsidio Habitacional para la adquisición o construcción de viviendas	Artículos 2 al 7
Párrafo III: Movilidad Habitacional	Artículo 8
Párrafo IV: De los instrumentos y la acreditación del ahorro	Artículos 9 al 13
Párrafo V: De la postulación	Artículos 14 al 21
Párrafo VI: De la selección de postulantes	Artículos 22 al 25
Párrafo VII: De los reclamos, renunciaciones, reemplazos y fallecimientos	Artículos 26 al 29
Párrafo VIII: Del certificado de subsidio habitacional	Artículos 30 al 32
Párrafo IX: De la aplicación del ahorro	Artículo 33
Párrafo X: De las obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda construida o adquirida con aplicación del subsidio habitacional y medidas en caso de infracción.	Artículos 34 al 38
Párrafo XI: De los Proyectos de Integración Social	Artículos 39 al 41
Capítulo II: Del Estándar Técnico de la Vivienda y Equipamiento en los Proyectos Habitacionales	
Párrafo I: De los requisitos técnicos para los proyectos habitacionales	Artículos 42 al 46
Capítulo III: Del proceso de presentación y calificación de los Proyectos Habitacionales y Adquisición de Viviendas	
Párrafo I: De los Proyectos Habitacionales	Artículos 47 al 49
Párrafo II: Evaluación del Proyecto Habitacional	Artículos 50 al 55
Párrafo III: Del terreno	Artículo 56
Párrafo IV: La Presentación de Proyectos Habitacionales con Familias	Artículo 57
Párrafo V: De los grupos postulantes sin Proyecto Habitacional	Artículo 58
Párrafo VI: Del Contrato de Construcción	Artículos 59 y 60

e Inicio de Obras	
Párrafo VII: Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales	Artículos 61 al 67
Párrafo VIII: Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos de construcción	Artículo 68
Párrafo IX: Asistencia Técnica y jurídica en Adquisición de Vivienda Construida	Artículos 69 y 70
Párrafo X: Del Contratista	Artículo 71
Párrafo XI: Del Plan de Habilitación Social	Artículos 72 y 73
Párrafo XII: De la Inspección Técnica de Obras para Proyectos de Construcción	Artículo 74
Capítulo IV: Del pago de subsidio y los anticipos	
Párrafo I: Del pago del subsidio	Artículos 75 y 76
Párrafo II: Del pago de anticipos a cuenta del subsidio	Artículo 77 al 80
Disposiciones Transitorias	7 artículos transitorios.

III. DECRETO:

SANTIAGO, 13 de septiembre de 2011.

Nº 49 /

VISTO: El artículo 17 del D.L. Nº 539, de 1974; el D.L. Nº 1.305, de 1976, y en especial lo dispuesto en su artículo 13º letra a); la Ley Nº 16.391 y en especial lo previsto en el artículo 2º, números 6 y 13; y los artículos 32, número 6º y 35, de la Constitución Política de la República de Chile,

DECRETO:

Apruébase el siguiente Reglamento:

Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda

Capítulo I: Definiciones Generales, Montos de Subsidio, Postulación y Selección de Familias

Párrafo I: Definiciones

Artículo 1. Definiciones y siglas

Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- 1.1. **Adscripción o Adscripción a proyecto:** Procedimiento mediante el cual un beneficiario o grupo de beneficiarios de subsidio se integran a un proyecto habitacional calificado.
- 1.2. **Adulto mayor:** Persona mayor de 60 años, o aquella que cumple dicha edad en el año calendario de la postulación.
- 1.3. **Aportes Adicionales:** Recursos provenientes de fuentes públicas o privadas, que tienen por objeto complementar el financiamiento del proyecto o adquisición de la vivienda.
- 1.4. **Asistencia Técnica, Jurídica y Social:** Prestación de servicios que comprende, para proyectos de construcción, la organización de la demanda cuando corresponda, la elaboración del proyecto habitacional, el plan de habilitación social y la asesoría jurídica y técnica para la ejecución de las obras, y para adquisición de viviendas construidas, asesoría jurídica y técnica para la compra de la vivienda.
- 1.5. **Banco de Grupo de Postulantes:** Sistema de información para preparar, recibir y evaluar los antecedentes de grupos organizados que postulan a través del sistema que regula el presente reglamento.
- 1.6. **Banco de Proyectos:** Sistema de información para preparar, recibir y evaluar para su calificación los proyectos a que se refiere el presente reglamento.
- 1.7. **CONADI:** Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.
- 1.8. **Convenio Marco:** Convenio que deben suscribir las Entidades Patrocinantes con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región en que operarán, con el objeto de presentar proyectos habitacionales.
- 1.9. **Construcción en Sitio Propio (CSP):** La construcción de una vivienda en el sitio de propiedad del postulante.
- 1.10. **Construcción en Nuevos Terrenos (CNT):** La construcción de un conjunto habitacional incluyendo su urbanización.
- 1.11. **Densificación predial (DP):** Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes, en los cuales se construyen una o más soluciones habitacionales.
- 1.12. **DOM:** Dirección(es) de Obras Municipales.
- 1.13. **Entidad Patrocinante:** Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, comités de vivienda, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o presentar proyectos para ser calificados por el SERVIU respectivo y/o desarrollar proyectos habitacionales. Para estos efectos debe suscribir un Convenio Marco con la respectiva Secretaría Regional Ministerial en la región en que presente proyectos al SERVIU.
- 1.14. **Familia monoparental:** El postulante que es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos menores de 24 años, aun cuando cumplan 25 años en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se considerará la familia como monoparental si en la Ficha de Protección Social o en el instrumento que la reemplace, se identifica al postulante con cónyuge o conviviente.
- 1.15. **Grupo organizado:** Conjunto de postulantes agrupados al amparo de una misma persona jurídica, constituida para los efectos de postulación al presente programa.
- 1.16. **Caseta sanitaria:** Edificación compuesta por recinto baño, cocina y/o lavadero, que cuenta con servicios de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas.
- 1.17. **Inspección Técnica de Obras (ITO):** Supervisión de la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados y las normas vigentes que debe realizar el SERVIU por sí mismo o por quien contrate para estos efectos.
- 1.18. **LGUC:** Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 1.19. **MINVU:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- 1.20. **Megaproyecto:** Proyecto con un mismo permiso de edificación, de hasta 600 viviendas, a desarrollarse en etapas de un mínimo 10 y un máximo de 160 viviendas, en el que cada etapa deberá contemplar la proporción de superficies de áreas verdes, equipamiento y vialidad que correspondería según la OGUC, como si se tratara de un loteo singular. Debe ingresar en su totalidad a evaluación y a la Nómina de Oferta, considerando viviendas en todas las etapas a ser aplicadas con este reglamento. Cada etapa debe tener un porcentaje de factibilidad de al menos un 50% según el artículo 61 de este reglamento. En caso de Megaproyectos de Integración Social, cada etapa podrá tener hasta un máximo de 300 viviendas.
- 1.21. **Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales:** Registro de proyectos habitacionales calificados por el SERVIU, que incluye información respecto a sus características, que se encontrará disponible para la adscripción de los postulantes beneficiados.
- 1.22. **Núcleo familiar:** Conjunto de personas declaradas por el postulante y que se encuentran incluidas en una misma Ficha de Protección Social o en el instrumento que la remplace.
- 1.23. **OGUC:** Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 1.24. **Persona con discapacidad:** Persona afectada por una discapacidad según lo definido en el artículo 5° de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, lo que para los efectos del presente reglamento se acreditará con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la misma ley.
- 1.25. **Postulación colectiva:** Postulación que se realiza por un grupo organizado de postulantes, constituido por al menos 10, con un máximo de 160, que deberá contar con personalidad jurídica y cuyos representantes deberán ser integrantes de este grupo.
- 1.26. **Postulación individual:** Postulación que se realiza personalmente por el interesado o por mandato de éste, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o material.
- 1.27. **Postulante o grupo postulante hábil:** Aquél que cumple con los requisitos y condiciones exigidos conforme a este reglamento, para participar en el proceso de selección del llamado correspondiente en el que formalizó su postulación.
- 1.28. **Proyecto de Integración Social:** Proyecto habitacional de loteo con construcción simultánea o acogidos a la Ley N°19.537 con un máximo de 300 viviendas, que incluya como mínimo un 30% de viviendas destinadas al programa de subsidio habitacional regulado por este reglamento y además un mínimo de 30% de viviendas destinadas a la obtención del subsidio del programa habitacional reglamentado por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, en cualquiera de sus Títulos.
- 1.29. **Proyecto Habitacional o Proyecto de Construcción:** Conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Tratándose de un conjunto habitacional, éste puede formar parte de un Megaproyecto
- 1.30. **SEREMI:** Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respectivos, según corresponda.
- 1.31. **SERVIU:** Servicio de Vivienda y Urbanización.
- 1.32. **Sistema informático de Postulación:** Plataforma computacional que dispondrá el MINVU para los efectos de realizar y procesar las postulaciones individuales y colectivas a este programa.
- 1.33. **Subsidio Habitacional o Subsidio:** Es una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario para financiar la adquisición o construcción de una vivienda.

- 1.34. **Superficie edificada:** Es la superficie construida de la vivienda o el equipamiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 y calculada de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11, ambos de la OGUC.
- 1.35. **Superficie interior:** Es la superficie construida interior de la vivienda o el equipamiento, medida entre paramentos, considerando todos los recintos conformados, hasta una altura mínima de piso a cielo de a lo menos 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.
- 1.36. **Vivienda Construida:** Vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la DOM correspondiente, la cual puede ser Vivienda Nueva o Vivienda Usada.
- 1.37. **Vivienda Nueva:** Aquella vivienda que al momento del ingreso al Banco de Proyectos cuente con recepción municipal definitiva igual o menor a tres años y que no haya sido transferida con anterioridad.
- 1.38. **Vivienda Usada:** Vivienda, que al momento del ingreso al Banco de Proyectos ha sido transferida al menos en una ocasión, o cuenta con recepción municipal definitiva mayor a tres años.

Párrafo II: Del Subsidio Habitacional para la adquisición o construcción de viviendas

Artículo 2. Del Subsidio Habitacional

El programa regulado por el presente reglamento está destinado a dar una solución habitacional definitiva preferentemente a las familias del primer quintil de vulnerabilidad definido por el Ministerio de Planificación y Cooperación o su sucesor legal, ajustado mediante el procedimiento de obtención del Puntaje de Carencia Habitacional establecido por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Tratándose de postulaciones colectivas, el proyecto podrá incluir como máximo un 30% de familias pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad.

El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante este sistema de atención un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda. El precio de la vivienda no podrá exceder de 800 Unidades de Fomento, no pudiendo el beneficiario optar a un crédito hipotecario para la adquisición o construcción de la vivienda. Para las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena y de la provincia de Palena de la Región de los Lagos, este precio máximo de la vivienda no podrá exceder de 1.000 Unidades de Fomento.

El precio de la vivienda equivaldrá a la suma de los subsidios que corresponda aplicar, del ahorro y de los aportes adicionales y se determinará según el tipo de operación a la cual se aplique, en los siguientes instrumentos:

- a) En operaciones de adquisición de vivienda, el precio de la compraventa quedará determinado en la escritura correspondiente.
- b) En proyectos de construcción el precio de la vivienda quedará determinado en el presupuesto de las obras aprobado por el SERVIU.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrán señalar todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este reglamento. Adicionalmente, mediante circulares del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, podrán impartirse instrucciones a los SERVIU para la aplicación y/o aclaración de las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 3. Financiamiento de la vivienda

Para efectos de financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar el monto total de ahorro acreditado al postular, los aportes adicionales, si correspondiere y el subsidio habitacional, en ese mismo orden. Si aplicado el ahorro, el aporte adicional si correspondiere, y el subsidio habitacional, se excediera del precio de venta se reducirá el monto del subsidio hasta alcanzar el precio de la vivienda.

Artículo 4. Montos del Subsidio Base

Para proyectos de construcción o adquisición de viviendas el monto del subsidio se determinará, según la comuna o localidad en que se emplazará el proyecto o la vivienda, de acuerdo a lo establecido en este artículo y en las siguientes tablas:

Monto máximo de subsidios según comuna o localidad y ubicación del proyecto o vivienda a adquirir, expresado en Unidades de Fomento

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
Arica y Parinacota	Arica	380	530	490
	Camarones	380	490	490
	General Lagos	380	490	490
	Putre	380	490	490
Tarapacá	Alto Hospicio	380	510	490
	Camiña	380	490	490
	Colchane	380	490	490
	Huara	380	490	490
	Iquique	380	530	490
	Pica	380	490	490
	Pozo Almonte	380	490	490
Antofagasta	Antofagasta	380	580	490
	Calama	380	510	490
	María Elena	380	490	490
	Mejillones	380	510	490
	Ollague	380	490	490
	San Pedro de Atacama	380	490	490
	Sierra Gorda	380	490	490
	Taltal	380	510	490
	Tocopilla	380	510	490
Atacama	Alto del Carmen	380	490	490
	Caldera	380	510	490
	Chañaral	380	530	490
	Copiapó	380	530	490
	Diego de Almagro	380	510	490
	Freirina	380	490	490
	Huasco	380	510	490
	Tierra Amarilla	380	510	490
	Vallenar	380	510	490
Coquimbo	Andacollo	380	510	490
	Canela	380	490	490
	Combarbalá	380	510	490
	Coquimbo	380	530	490
	Illapel	380	510	490
	La Higuera	380	490	490
	La Serena	380	530	490
	Los Vilos	380	490	490
	Monte Patria	380	490	490
	Ovalle	380	510	490
	Paiguano	380	490	490
	Punitaqui	380	490	490
	Río Hurtado	380	490	490
	Salamanca	380	490	490
	Vicuña	380	490	490

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
Valparaíso	Algarrobo	380	490	490
	Cabildo	380	510	490
	Calera	380	530	490
	Calle Larga	380	490	490
	Cartagena	380	510	490
	Casablanca	380	510	490
	Catemu	380	490	490
	Concón	380	530	490
	El Quisco	380	490	490
	El Tabo	380	490	490
	Hijuelas	380	490	490
	Isla de Pascua	600	700	700
	Juan Fernández	600	700	700
	La Cruz	380	490	490
	La Ligua	380	510	490
	Limache	380	530	490
	Llay Llay	380	490	490
	Los Andes	380	510	490
	Nogales	380	490	490
	Olmué	380	510	490
	Panquehue	380	490	490
	Papudo	380	490	490
	Petorca	380	510	490
	Puchuncaví	380	490	490
	Putendo	380	490	490
	Quillota	380	530	490
	Quilpué	380	530	490
	Quintero	380	510	490
	Rinconada	380	490	490
	San Antonio	380	530	490
	San Esteban	380	490	490
	San Felipe	380	510	490
	Santa María	380	490	490
	Santo Domingo	380	490	490
	Valparaíso	380	580	490
	Villa Alemana	380	530	490
	Viña del Mar	380	580	490
	Zapallar	380	490	490
Libertador Gral. B. O'Higgins	Chépica	380	490	490
	Chimbarongo	380	490	490
	Codegua	380	490	490
	Coínco	380	490	490
	Coltauco	380	490	490
	Doñihue	380	490	490
	Graneros	380	490	490
	La Estrella	380	490	490
	Las Cabras	380	490	490
	Litueche	380	490	490
	Lolol	380	490	490
	Machalí	380	510	490
	Malloa	380	490	490
	Marchihue	380	490	490
	Mostazal	380	490	490

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
	Nancagua	380	490	490
	Navidad	380	490	490
	Olivar	380	490	490
	Palmilla	380	490	490
	Paredones	380	490	490
	Peralillo	380	490	490
	Peumo	380	490	490
	Pichidegua	380	490	490
	Pichilemu	380	530	490
	Placilla	380	490	490
	Pumanque	380	490	490
	Quinta de Tilcoco	380	490	490
	Rancagua	380	530	490
	Rengo	380	510	490
	Requínoa	380	490	490
	San Fernando	380	530	490
	San Vicente	380	510	490
	Santa Cruz	380	510	490
Maule	Cauquenes	380	510	490
	Chanco	380	490	490
	Colbún	380	490	490
	Constitución	380	580	490
	Curepto	380	490	490
	Curicó	380	530	490
	Empedrado	380	490	490
	Hualañé	380	490	490
	Licantén	380	490	490
	Linares	380	510	490
	Longaví	380	490	490
	Maule	380	490	490
	Molina	380	510	490
	Parral	380	510	490
	Pelarco	380	490	490
	Pelluhue	380	490	490
	Pencahue	380	490	490
	Rauco	380	490	490
	Retiro	380	490	490
	Río Claro	380	490	490
	Romeral	380	490	490
	Sagrada Familia	380	490	490
	San Clemente	380	510	490
	San Javier	380	510	490
	San Rafael	380	490	490
	Talca	380	530	490
	Teno	380	490	490
	Vichuquén	380	490	490
	Villa Alegre	380	490	490
	Yerbas Buenas	380	490	490
Bío Bío	Alto Bio Bio	380	490	490
	Antuco	380	490	490
	Arauco	380	580	490
	Bulnes	380	490	490
	Cabrero	380	490	490

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
	Cañete	380	580	490
	Chiguayante	380	580	490
	Chillán	380	530	490
	Chillán Viejo	380	530	490
	Cobquecura	380	490	490
	Coelemu	380	510	490
	Coihueco	380	490	490
	Concepción	380	580	490
	Contulmo	380	490	490
	Coronel	380	580	490
	Curanilahue	380	580	490
	El Carmen	380	490	490
	Florida	380	490	490
	Hualqui	380	530	490
	Hualpén	380	580	490
	Laja	380	510	490
	Lebu	380	580	490
	Los Alamos	380	580	490
	Los Angeles	380	530	490
	Lota	380	580	490
	Mulchén	380	490	490
	Nacimiento	380	510	490
	Negrete	380	490	490
	Ninhue	380	490	490
	Niquén	380	490	490
	Pemuco	380	490	490
	Penco	380	530	490
	Pinto	380	490	490
	Portezuelo	380	490	490
	Quilaco	380	490	490
	Quilleco	380	490	490
	Quillón	380	510	490
	Quirihue	380	490	490
	Ránquil	380	490	490
	San Carlos	380	510	490
	San Fabián	380	490	490
	San Ignacio	380	490	490
	San Nicolás	380	490	490
	San Pedro de la Paz	380	580	490
	San Rosendo	380	490	490
	Santa Bárbara	380	490	490
	Santa Juana	380	530	490
	Talcahuano	380	580	490
	Tirúa	380	490	490
	Tomé	380	530	490
	Treguaco	380	490	490
	Tucapel	380	490	490
	Yumbel	380	510	490
	Yungay	380	490	490
Araucanía	Angol	380	510	490
	Carahue	380	490	490
	Collipulli	380	490	490

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
	Cunco	380	490	490
	Curacautín	380	490	490
	Curarrehue	380	490	490
	Cholchol	380	490	490
	Ercilla	380	490	490
	Freire	380	490	490
	Galvarino	380	490	490
	Gorbea	380	490	490
	Lautaro	380	490	490
	Loncoche	380	490	490
	Lonquimay	380	490	490
	Los Sauces	380	490	490
	Lumaco	380	490	490
	Melipeuco	380	490	490
	Nueva Imperial	380	510	490
	Padre Las Casas	380	530	490
	Perquenco	380	490	490
	Pitrufrquén	380	490	490
	Pucón	380	490	490
	Purén	380	490	490
	Renaico	380	490	490
	Saavedra	380	490	490
	Temuco	380	530	490
	Teodoro Schmidt	380	490	490
	Toltén	380	490	490
	Traiguén	380	490	490
	Victoria	380	510	490
	Vilcún	380	490	490
	Villarrica	380	510	490
De los Ríos	Corral	380	490	490
	Futrono	380	490	490
	La Unión	380	510	490
	Lago Ranco	380	490	490
	Lanco	380	490	490
	Los Lagos	380	490	490
	Máfil	380	490	490
	Mariquina	380	490	490
	Paillaco	380	490	490
	Panguipulli	380	510	490
	Río Bueno	380	490	490
	Valdivia	380	530	490
De los Lagos	Ancud	450	600	560
	Calbuco	380	490	490
	Castro	450	600	560
	Chaitén	590	700	700
	Chonchi	450	600	560
	Cochamó	380	490	490
	Curaco de Vélez	450	600	560
	Dalcahue	450	600	560
	Fresia	380	490	490
	Frutillar	380	490	490
	Futaleufú	590	700	700
	Hualaihué	590	700	700

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
	Llanquihue	380	490	490
	Los Muermos	380	490	490
	Mauñín	380	490	490
	Osorno	380	530	490
	Palena	590	700	700
	Puerto Montt	380	530	490
	Puerto Octay	380	490	490
	Puerto Varas	380	490	490
	Puqueldón	450	600	560
	Purranque	380	490	490
	Puyehue	380	490	490
	Queilén	450	600	560
	Quellón	450	600	560
	Quemchi	450	600	560
	Quinchao	450	600	560
	Río Negro	380	490	490
	San Juan de la Costa	380	490	490
	San Pablo	380	490	490
Aysén, Gral. C. Ibáñez del Campo	Aisén	590	700	700
	Chile Chico	590	700	700
	Cisnes	590	700	700
	Cochrane	590	700	700
	Coihaique	590	700	700
	Guaitecas	590	700	700
	Lago Verde	590	700	700
	O'Higgins	590	700	700
	Río Ibáñez	590	700	700
	Tortel	590	700	700
Región de Magallanes y Antártica Chilena	Cabo de Hornos	590	700	700
	Laguna Blanca	590	700	700
	Natales	590	700	700
	Porvenir	590	700	700
	Primavera	590	700	700
	Punta Arenas	590	700	700
	Río Verde	590	700	700
	San Gregorio	590	700	700
	Timaukel	590	700	700
	Torres del Paine	590	700	700
Metropolitana	Alhué	380	490	490
	Buin	380	530	490
	Calera de Tango	380	530	490
	Cerrillos	380	580	490
	Cerro Navia	380	580	490
	Colina	380	530	490
	Conchalí	380	580	490
	Curacaví	380	530	490
	El Bosque	380	580	490
	El Monte	380	530	490
	Estación Central	380	580	490
	Huechuraba	380	580	490
	Independencia	380	580	490

Región	Comuna	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subsidio. Diferenciado a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subsidio de Factibilización
	Isla de Maipo	380	530	490
	La Cisterna	380	580	490
	La Florida	380	580	490
	La Granja	380	580	490
	La Pintana	380	580	490
	La Reina	380	580	490
	Lampa	380	530	490
	Las Condes	380	580	490
	Lo Barnechea	380	580	490
	Lo Espejo	380	580	490
	Lo Prado	380	580	490
	Macul	380	580	490
	Maipú	380	580	490
	María Pinto	380	490	490
	Melipilla	380	530	490
	Ñuñoa	380	580	490
	Padre Hurtado	380	530	490
	Paine	380	530	490
	Pedro Aguirre Cerda	380	580	490
	Peñaflor	380	530	490
	Peñalolén	380	580	490
	Pirque	380	490	490
	Providencia	380	580	490
	Pudahuel	380	580	490
	Puente Alto	380	580	490
	Quilicura	380	580	490
	Quinta Normal	380	580	490
	Recoleta	380	580	490
	Renca	380	580	490
	San Bernardo	380	580	490
	San Joaquín	380	580	490
	San José de Maipo	380	530	490
	San Miguel	380	580	490
	San Pedro	380	490	490
	San Ramón	380	580	490
	Santiago	380	580	490
	Talagante	380	530	490
	Tiltil	380	490	490
	Vitacura	380	580	490

Localidad	Monto de Subsidio Base	Monto de Subsidio Base con Subs. Dif. a la Localización	Monto de Subsidio Base con Subs. de Factibilización
Isla Mocha e Isla Santa María de la Región del Bío Bío	590	700	700

Tratándose de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, cualquiera de estos montos disminuirán en 50 Unidades de Fomento. Al monto de subsidio resultante se le adicionarán 2 Unidades de Fomento por cada medio metro cuadrado de superficie que exceda los 37,5 metros cuadrados hasta un máximo de 50 Unidades de Fomento. En los proyectos de la tipología de Construcción en Sitio Propio, el subsidio base será en todas las comunas del país, de hasta 440 Unidades de Fomento, con excepción de las comunas de la Provincia de Chiloé, en la Región de Los Lagos, en las que será de hasta 490 Unidades de Fomento, y de las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de los Lagos, y las comunas de Juan Fernandez e Isla de Pascua de la Región de Valparaíso, las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena y las localidades de la Isla Mocha e Isla Santa María de la Región de Bio Bio, en las que será de hasta 540 Unidades de Fomento.

En los proyectos de la tipología de Densificación Predial, el subsidio base fijado en la tabla anterior se incrementará en 20 Unidades de Fomento.

Artículo 5. Subsidio Diferenciado a la Localización

El Subsidio Diferenciado a la Localización es una subvención adicional a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes destinada al financiamiento del proyecto habitacional o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida.

Para acceder a este Subsidio Diferenciado a la Localización la vivienda a adquirir o el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Emplazarse en el área urbana, de extensión urbana o en el área rural conforme al artículo 55, inciso tercero de la LGUC, aun cuando sea parcialmente en a lo menos un 50% de su superficie, de las localidades de comunas de más de 5.000 habitantes urbanos, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.
- b) Emplazarse en el territorio operacional de una empresa sanitaria, aun cuando sea parcialmente en al menos un 50% de su superficie o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. (MOP) N° 382, de 1989, agregado por el N° 2 del artículo único de la Ley N° 20.307. En el caso de emplazarse en el área rural conforme al artículo 55, inciso tercero de la LGUC, deberá acogerse al artículo 52 bis de la referida ley
- c) Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, deslindar con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente.
- d) Que el establecimiento de educación más cercano, que cuente con a lo menos dos niveles de educación pre-básica, y educación básica y/o media, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
- e) Que el establecimiento de salud primaria más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
- f) Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
- g) El SEREMI de la respectiva región, mediante resolución fundada, deberá aprobar la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización, previo al ingreso al SERVIU del proyecto correspondiente,

Las distancias deberán ser corroboradas por el SERVIU mediante los mecanismos que éste disponga, tales como, visitas a terreno, certificados o documentos emitidos por algún organismo público competente, en materia de educación, salud y transporte, entre otros. Las distancias señaladas deberán ser consideradas mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público.

Además, para la postulación colectiva, a lo menos un 60% de los integrantes del grupo postulante, o del proyecto, o de la etapa en caso de Megaproyectos, deberá provenir de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya la comuna en que está ubicado el terreno. Estas agrupaciones de comunas, deberán pertenecer todas a una misma provincia y se fijarán por resoluciones de la SEREMI respectiva publicadas en el Diario Oficial. Para estos efectos se entenderá como comuna de residencia aquélla que corresponda al domicilio en que fue encuestado el postulante para su caracterización socioeconómica.

Artículo 6. Subsidio de Factibilización

El Subsidio de Factibilización es una subvención adicional a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes, destinada al financiamiento del proyecto o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida. Este subsidio será incompatible con el Subsidio Diferenciado a la Localización señalado en el artículo anterior y se podrá aplicar a los proyectos habitacionales de construcción o Adquisición de Vivienda Construida que se encuentren en alguna de las siguientes áreas:

- a) Áreas rurales, siempre que a lo menos un 60% de los integrantes del grupo postulante o el postulante individual provenga de áreas rurales de la comuna o áreas rurales de otras comunas, lo que se acreditará mediante el domicilio del postulante que figure en su Ficha de Protección Social, o en el instrumento que la reemplace, o
- b) Cualquier área urbana o de extensión urbana de localidades de comunas con población menor o igual a 5.000 habitantes urbanos, según el último censo de población del que se tenga información disponible, siempre que a lo menos el 60% de los integrantes del grupo postulante o el postulante individual provengan de la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional.

Artículo 7. Subsidios complementarios

a) Subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional.

El subsidio base podrá ser incrementado por un subsidio adicional, de hasta un máximo de 25 Unidades de Fomento, en función del ahorro adicional que acredite el postulante por sobre el mínimo exigido. Por las primeras 10 Unidades de Fomento que excedan el ahorro mínimo exigido se otorgará, por cada una de ellas, un subsidio adicional que corresponderá al producto de la multiplicación de la Unidad de Fomento por el factor 1,5.

Para las siguientes 10 Unidades de Fomento de ahorro adicional, este subsidio corresponderá al producto de la multiplicación de cada una de ellas por el factor 1.

Para calcular el monto de este subsidio, el ahorro adicional acreditado por el postulante se considerará sólo en números enteros, donde decimales inferiores a 0,5 se aproximará al entero inferior, y decimales igual o superior a 0,5 se aproximará al entero superior.

El ahorro adicional deberá acreditarse al momento en que el postulante se adscriba a un determinado proyecto, en caso que éste se destine a ser aplicado a la adquisición de una vivienda de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales. En el caso de operaciones de compraventa, el ahorro adicional deberá acreditarse al momento de la compraventa.

b) Subsidio de Densificación en Altura.

Cuando se trate de proyectos habitacionales ubicados en el área urbana de localidades de comunas con población urbana igual o mayor a 5.000 habitantes, de acuerdo al último censo de población de que se disponga con anterioridad a la respectiva postulación, el subsidio base podrá incrementarse hasta en 110 Unidades de Fomento, en todas las comunas del país, con excepción de las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de los Lagos, y las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y la Antártica Chilena, en las que podrá incrementarse hasta en 140 Unidades de Fomento, debiendo en estos casos cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- i. Que se trate de una edificación de 3 o más pisos habitables que contemple superposición de viviendas, compartiendo elementos estructurales y divisorios horizontales de las unidades. Excepcionalmente, mediante resolución fundada el Director SERVIU podrá

autorizar la aplicación de este subsidio a edificaciones de a lo menos 2 pisos, que contemple a su vez superposición de viviendas, siempre que se reconozca que el proyecto contempla densificación y sus características dificulten la ejecución posterior de la ampliación proyectada.

- ii. Que se trate de un condominio acogido a la Ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- iii. Que las unidades de vivienda tengan una superficie edificada y habilitada a entregar al postulante no inferior a 55 metros cuadrados, incluyendo el dormitorio principal, un segundo dormitorio y un tercero con las características del Dormitorio Construido Adicional, establecidos en la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario a que se hace referencia en el artículo 42 de este reglamento.

La obtención del subsidio a que se alude en el inciso anterior inhabilitará para postular al Título III del Programa de Protección del Patrimonio Familiar regulado por el D.S N° 255, (V. y U.), de 2006. Asimismo, la obtención de este subsidio complementario excluirá la posibilidad de ser beneficiario del Subsidio por Grupo Familiar regulado en la letra c) del presente artículo.

c) *Subsidio por Grupo Familiar.*

En proyectos de construcción, sin recepción definitiva, cuando se trate de postulaciones en que el grupo familiar del postulante se encuentre compuesto por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona Adulto Mayor, según conste en la declaración de núcleo presentada al momento de la postulación, dicho postulante recibirá un subsidio adicional de hasta 70 Unidades de Fomento. Para aplicar este incremento, la vivienda objeto de éste subsidio deberá contar con a lo menos tres dormitorios conformados de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario a que hace referencia el artículo 42 de este reglamento, respecto del dormitorio principal, segundo dormitorio y dormitorio proyectado, y con una superficie edificada mínima de 50 metros cuadrados construidos.

Subsidio para personas con discapacidad.

En caso que el postulante o uno o más integrantes del grupo familiar estuviere afectado por discapacidad acreditada mediante copia de inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el artículo 55 de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, el subsidio base se incrementará hasta en 20 Unidades de Fomento, siempre que la vivienda contemple la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante.

Si en razón de su discapacidad el postulante o el integrante discapacitado del núcleo familiar se encuentre en condiciones de movilidad reducida que dificulten su desplazamiento, lo que se acreditará mediante un certificado emitido por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez, de la SEREMI de Salud correspondiente o el organismo competente, en que se califique dicha situación, el subsidio base se incrementará hasta en 80 Unidades de Fomento, debiendo igualmente la vivienda contemplar la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad señaladas en el inciso anterior y cumplir además con los requerimientos establecidos en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, a que se refiere el artículo 42, en la sección correspondiente a personas con discapacidad.

Las obras adicionales que financiará este mayor monto de subsidio deberán estar consideradas en el proyecto habitacional.

Párrafo III: Movilidad Habitacional

Artículo 8. Bono de Movilidad Habitacional

La movilidad habitacional es un mecanismo que permite al vendedor de una vivienda, en que el precio de la compraventa sea de hasta 800 Unidades de Fomento y de hasta 1.000 Unidades de Fomento para las viviendas a adquirir dentro de las comunas de la región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo o Magallanes y Antártica Chilena o de la provincia de Palena de la Región de Los Lagos, recibir un bono de 50 Unidades de Fomento si la vivienda que enajena es adquirida por un beneficiario de subsidio de este reglamento y siempre que el

producto de la enajenación o parte de éste, sea destinado a la adquisición de otra vivienda, de igual o mayor precio que la vivienda enajenada, hasta un valor máximo de 2.000 Unidades de Fomento. No podrán recibir el Bono de Movilidad Habitacional quienes sean propietarios o asignatarios de otra vivienda o cuando lo fuese su cónyuge.

Las 50 Unidades de Fomento que se otorguen según lo señalado en el inciso precedente deberán formar parte del precio de la compraventa de la nueva vivienda que adquiera el beneficiario de este bono, lo que deberá constar en el respectivo contrato.

La adquisición de otra vivienda por parte del vendedor deberá efectuarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, de la enajenación de la vivienda que dio lugar a éste bono.

El SERVIU procederá a autorizar el pago de este bono contra entrega de copia autorizada de los siguientes documentos:

- a) Escritura de compraventa de la vivienda enajenada con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del beneficiario de subsidio de este reglamento o de su cónyuge.
- b) Escritura de compraventa de la vivienda adquirida con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del vendedor de la primera vivienda, dentro del plazo señalado en el inciso tercero de este artículo.

Párrafo IV: De los instrumentos y la acreditación del ahorro

Artículo 9. Ahorro mínimo

Para postular a los Subsidios Habitacionales regulados por este reglamento el postulante deberá acreditar haber enterado un ahorro mínimo de 10 Unidades de Fomento en alguno de los instrumentos señalados en el artículo siguiente.

Artículo 10. De los instrumentos para mantener el ahorro

Los instrumentos para mantener y acreditar ahorro en dinero para postular al subsidio habitacional serán los siguientes:

- a) Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o Cooperativas de Ahorro y Crédito regidas por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sujetas a la fiscalización de la citada Superintendencia.
- b) Cuenta de ahorro regida por el Título I de la Ley N° 19.281, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sujetas a las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sometidas a la fiscalización de la respectiva Superintendencia.
- c) Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o regido por leyes especiales, entre cuyas facultades expresas se contemple la de captar ahorro de sus afiliados, siempre que el respectivo Servicio de Bienestar suscriba previamente un convenio con el MINVU para estos efectos.
- d) Cuenta de aporte de capital para la vivienda a que se refiere el artículo 31 del D.F.L. N° 5, de Economía, de 2003, que fijó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley General de Cooperativas.
- e) Otro tipo de cuentas de ahorro regidas por las normas dictadas al efecto por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que contemplen la facultad de suspender el giro del ahorro, en las condiciones que señala el artículo 13.

Para los efectos del presente reglamento todos los instrumentos señalados precedentemente se denominarán cuentas de ahorro.

Artículo 11. De la acreditación del ahorro para postular al Subsidio Habitacional

Para postular a los Subsidios Habitacionales que regula este reglamento el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo requerido para estos efectos en alguno de los instrumentos señalados en el artículo anterior, mediante la presentación de los documentos que se indican, según corresponda:

- a) En caso que la entidad captadora de ahorro tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, fotocopia de la libreta de ahorro; o certificación emitida por ésta en que conste a lo menos el número de la cuenta y el tipo de libreta o cuenta; o una copia del Registro de Ahorro, en que se detalle número de cuenta de ahorro, la fecha de apertura y el tipo de cuenta. En todo caso deberá acompañarse mandato otorgado al SERVIU respectivo, para que solicite el saldo existente en la cuenta, el bloqueo de los fondos y su aplicación;
- b) En caso que la entidad captadora no tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, certificación emitida por dicha entidad en que conste el número, el tipo de libreta o cuenta y el saldo final.

La certificación que acredite el ahorro mínimo, expresado en Unidades de Fomento, deberá ser extendida con la información referida al último día hábil del mes anterior al de la postulación, en formato proporcionado por el MINVU.

Artículo 12. De la información del ahorro

La entidad captadora informará al SERVIU, por un medio electrónico o a través de un certificado, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros ni se le han realizado cargos, desde el último día hábil del mes anterior al del inicio del período de postulación y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al MINVU de la información correspondiente. En caso de no contar o no entregarse esta acreditación, la respectiva postulación será dejada sin efecto.

Artículo 13. De la suspensión para girar el ahorro

Una vez que la entidad captadora del ahorro otorgue al titular de la cuenta el certificado a que alude el artículo precedente, o bien, desde que proporcione esta información al SERVIU, la facultad de girar los ahorros quedará automáticamente suspendida, así como la de la entidad captadora de efectuar cargos a la cuenta de ahorro por otros conceptos. En consecuencia, con posterioridad a la correspondiente certificación la entidad captadora deberá abstenerse de cursar giros o de efectuar cargos a la cuenta de ahorro.

No quedarán incluidos en esta suspensión los giros destinados a:

- a) El pago del precio de la vivienda.
- b) El pago anticipado de parte del precio de la vivienda, si antes de la suscripción de la escritura correspondiente el SERVIU lo autoriza, conforme a lo señalado en el artículo 79 de este reglamento.
- c) El traspaso directo del saldo de la cuenta a otra de las cuentas de ahorro mencionadas en el artículo 10, y
- d) Los giros que pudieren hacerse con cargo a depósitos enterados con posterioridad a la emisión del certificado de ahorro o al envío al MINVU de la respectiva información para postular al subsidio, siempre que dichos giros no disminuyan el monto que se certificó o informó, expresado en Unidades de Fomento.

En caso de detectarse giros posteriores se aplicarán las medidas señaladas en el artículo 35 de este reglamento, según corresponda.

La suspensión de que trata este numeral quedará sin efecto si el ahorrante no resultare beneficiado en el llamado a que postuló, por lo que la entidad captadora que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión, una vez que el MINVU o el SERVIU le comunique la nómina de postulantes no seleccionados.

También quedará sin efecto la suspensión respecto de aquellos titulares que, habiendo resultado beneficiados en la postulación en que participaron, renuncien al subsidio o no hagan uso de él durante su período de vigencia. En ambos casos, la entidad captadora que mantiene

el ahorro dejará sin efecto la suspensión una vez que el SERVIU le comunique que el respectivo certificado de subsidio le ha sido devuelto.

Párrafo V: De la postulación

Artículo 14. Requisitos generales y antecedentes para postular

Para postular al subsidio habitacional los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de 18 años.
- b) Si el postulante es de nacionalidad chilena, deberá presentar su Cédula Nacional de Identidad vigente y entregar fotocopia de ella. Si el postulante es de nacionalidad extranjera, deberá presentar Cédula de Identidad para Extranjeros y entregar fotocopia de ella y del Certificado de Permanencia Definitiva en que conste una antigüedad mínima de 5 años desde su otorgamiento hasta el momento de la postulación, conforme a las normas que regulan la residencia legal de los extranjeros en el país.
- c) Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado conforme a lo señalado en el artículo 11 del presente reglamento.
- d) Si el postulante o uno o más integrantes del núcleo familiar declarado por éste presentan discapacidad, esta condición deberá acreditarse con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad. Esta inscripción podrá verificarse por medio del Sistema Informático de Postulación.
- e) Tratándose de indígenas, para acreditar tal calidad, como asimismo la de padre, madre, cónyuge o hijo de una persona que tenga tal calidad, se estará a las disposiciones de la Ley N° 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, debiendo acompañarse Certificado de la CONADI.
- f) Tratándose de postulantes que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda o si los tiene su cónyuge o conviviente u otro miembro del núcleo familiar declarado, deberá presentar certificado de dominio vigente o copia de la escritura en que consten dichos derechos o el instrumento que acredite tal condición, en ambos casos con certificado de vigencia extendido con no más de 90 días corridos de anticipación a la fecha de postulación. Para el pago del certificado de subsidio, deberá acreditar haber cedido dichos derechos, mediante la correspondiente escritura pública inscrita.
- g) Contar con Ficha de Protección Social vigente o el instrumento de caracterización socioeconómica que la reemplace, cuya información será consultada en línea al momento de la postulación. El puntaje del postulante, ya sea de la Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace, deberá ser igual o inferior al puntaje de ingreso que resulte del procedimiento de ajuste de los puntajes de ingreso establecido en el artículo 2 de este reglamento.
- h) Presentar Declaración de Núcleo en formulario que el SERVIU respectivo proveerá para estos efectos. Esta declaración deberá cumplir con los requisitos y condiciones que se pasan a señalar:
 - 1.- Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar deberán formar parte de la misma Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace.
 - 2.- Ninguno de los integrantes del Núcleo identificado o sus cónyuges podrá estar postulando a un subsidio habitacional, ni tener subsidio vigente o ser propietario de una vivienda o caseta sanitaria.
 - 3.- En el referido instrumento, las personas mayores de 18 años, a excepción del cónyuge, deberán declarar bajo su firma que forman parte de dicho núcleo familiar, adjuntando fotocopia de sus respectivas cédulas de identidad. Las personas que cumplan 18 años en el año calendario del llamado y que sean integrantes del núcleo familiar, no tendrán obligación de firmar la citada declaración.
 - 4.- Los miembros del núcleo familiar incluidos en la declaración, que hayan otorgado puntaje a un postulante que hubiere resultado beneficiado en un proceso de selección y

no hubiere renunciado al subsidio, serán registrados por el SERVIU y no podrán ser invocados por otro postulante con este mismo fin sea en el mismo o en futuros procesos de postulación. Este impedimento regirá mientras los miembros del núcleo familiar sean menores de edad. Los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años y que hayan suscrito la Declaración de Núcleo, no podrán postular en el mismo o en futuros procesos de postulación durante tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados.

5.- Sólo se permitirá una postulación por Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace, de forma simultánea.

6.- Ningún integrante de la Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace, de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante deberá haber sido beneficiario de un subsidio para la obtención de una solución habitacional hasta por un plazo de 3 años anteriores a dicha declaración.

- i) Declaración Jurada de Postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada y del conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el artículo 34 de este reglamento.
- j) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción en Sitio Propio, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante alguno de los siguientes documentos:
 - 1. Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años a nombre del postulante o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes .
 - 2. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - 3. Si se postula acreditando derecho de goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución de un derecho de goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas a favor del postulante, de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.
 - 4. Certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución del derecho real de uso a favor del postulante, de su cónyuge o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley Nº 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas. Al momento de la entrega del Certificado de Subsidio al interesado, éste deberá entregar copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido el mencionado derecho real de uso; de lo contrario procederá su exclusión de la nómina de beneficiarios.
 - 5. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido usufructo o derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél, o pariente por consanguinidad o por afinidad, o colateral hasta el segundo grado inclusive. También podrá postular el cónyuge del titular del derecho anteriormente mencionado.
 - 6. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. Nº 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia. Estos derechos podrán ser acreditados por el postulante, por su cónyuge, por ambos cónyuges en comunidad o por la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.

7. Copia de inscripción de dominio vigente, extendida a nombre de una cooperativa de vivienda de la cual fuere socio el postulante.
 8. Tratándose de postulantes acogidos a la Ley N° 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, escritura pública inscrita de cesión de derechos del terreno a favor del postulante, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.
 9. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el comunero de una comunidad agrícola a que se refiere el D.F.L. N° 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, autorizado por el Directorio de la respectiva comunidad, sobre una determinada porción del terreno, a favor del interesado que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive o colateral hasta el segundo grado inclusive, y/o de su cónyuge, en su caso.
 10. Certificado otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que se ha extendido a favor del postulante o de su cónyuge el Acta de Radicación a que se refiere el artículo 89 del D.L. N° 1.939, de 1977, y que ésta se encuentra vigente.
 11. Certificado emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que el inmueble poseído por el postulante o por su cónyuge se encuentra sometido al procedimiento de regularización establecido en el D.L. N° 2.695, de 1979, que se ha cumplido con las medidas de publicidad establecidas en el artículo 11° de dicho cuerpo legal, y que no se ha deducido oposición de terceros dentro del plazo de 30 días hábiles que señala ese precepto.
- k) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Densificación Predial, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante alguno de los siguientes documentos:
1. Contrato de promesa de compraventa o promesa de cesión de derechos del predio en que se emplazará el proyecto.
 2. Copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.

Al momento de la postulación el interesado podrá otorgar su autorización al SERVIU para que, en caso de resultar seleccionado, entregue datos de su postulación a terceros, para el solo efecto que éstos puedan hacerle llegar información de viviendas u otra que pueda orientarlo en la elección de la solución habitacional.

Artículo 15. Impedimentos para postular

Sin perjuicio de los otros impedimentos establecidos en este reglamento, no podrán postular a este subsidio las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que a la fecha de postular sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una caseta sanitaria o cuando lo fuere su cónyuge o conviviente o alguno de los otros miembros de su núcleo familiar declarado, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa. Este impedimento se mantendrá hasta el momento de la escrituración de la vivienda del beneficiario y su no concurrencia se acreditará mediante una declaración jurada simple del postulante, sin perjuicio de lo cual el MINVU podrá consultar directamente al Servicio de Impuestos Internos u otra entidad, la existencia de un bien raíz habitacional a nombre del postulante o de algún otro miembro del núcleo familiar declarado.
- b) Los propietarios de uno o más sitios, o cuando lo sea su cónyuge. En este caso, sólo podrán postular a este subsidio para efectos de construir en alguno de dichos sitios, salvo que ninguno de esos terrenos fueren aptos para la construcción de una vivienda, lo cual deberá ser acreditado ante el SERVIU, en cuyo caso podrán postular a alguna de las otras alternativas de postulación.
- c) Los que tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente a la fecha de la postulación a este subsidio o lo tengan su cónyuge o conviviente o alguno de los miembros del núcleo familiar declarado.

- d) Los que estuvieren postulando a cualquier otro programa habitacional de las Instituciones del Sector Vivienda o respecto de los cuales se hubiere efectuado reserva del subsidio de conformidad con el Título IV del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, o si lo estuvieren o lo hubieren efectuado su cónyuge o conviviente o algún otro miembro del núcleo familiar declarado.
- e) Los miembros del núcleo familiar que se declaren y den puntaje a un postulante en un proceso de selección, serán registrados y no podrán ser invocados para estos efectos por otro postulante en el mismo o en futuros procesos de postulación en caso que el postulante hubiere sido beneficiado y no hubiere renunciado a dicho beneficio. Este impedimento regirá mientras los miembros del núcleo familiar sean menores de edad. Los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años y que hayan suscrito la Declaración de Núcleo, no podrán postular en el mismo o en futuros procesos de postulación. Esta prohibición de postular se mantendrá durante tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados.
- f) Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional una vivienda o una caseta sanitaria o un subsidio habitacional o una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o caseta sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge.
- g) Las personas naturales que no acrediten núcleo familiar. Se exceptúan de esta exclusión:
 1. Las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante copia de inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422 sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad.
 2. Los adultos mayores de 60 años de edad, considerando para estos efectos a las personas que cumplan esa edad durante el año calendario de la postulación.
 3. Las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N°19.253.
 4. Las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2003 y aquéllas que figuren en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405.
 5. Las personas en condición de viudez, acreditada con certificado de matrimonio y de defunción del cónyuge.
 6. Los postulantes a la tipología de Construcción en Sitio Propio, que apliquen el subsidio en áreas rurales.

Artículo 16. Excepciones a los impedimentos para postular

No regirá la prohibición establecida en la letra f) del artículo 15, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la vivienda o caseta sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable, a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la DOM respectiva u otra autoridad competente. En este caso tampoco regirá la prohibición establecida en la letra a) del artículo 15, en la medida que la vivienda o viviendas que sean de propiedad del postulante o miembros de su núcleo familiar estén afectas a lo señalado en el presente literal.

- b) Cuando el postulante casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria al practicarse la liquidación de la sociedad conyugal y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente en la correspondiente liquidación o hubiere restituido al SERVIU el 50% del subsidio directo y del subsidio implícito recibidos, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio debidamente actualizada a la fecha de la restitución.
- c) Cuando la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, a la disolución de ésta por haberse anulado el matrimonio o haberse divorciado, hubiere optado por renunciar a los gananciales, en los términos del artículo 1.783 del Código Civil.
- d) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario con quien se encontraba casado bajo régimen de separación total de bienes.
- e) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario con quien se encontraba casado bajo régimen de participación en los gananciales, siempre que no se hubiere adjudicado la vivienda.
- f) Cuando el que postula sea el marido y éste hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado y sea la mujer quien adquirió la vivienda o caseta sanitaria con su patrimonio reservado según el artículo 150 del Código Civil, y ella hubiera optado por renunciar a los gananciales una vez disuelta la sociedad conyugal.
- g) Cuando el postulante casado se encuentre separado de hecho y acredite haber iniciado el trámite de divorcio, mediante copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación. Sin embargo, para el pago del subsidio deberá acreditarse la subinscripción de la sentencia de divorcio al margen de la respectiva inscripción de matrimonio y que el postulante no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente o hubiere restituido al SERVIU el 50% del total del subsidio recibido, conforme a la liquidación practicada por el SERVIU debidamente actualizada a la fecha de la restitución. Quienes postulen en esta situación, no podrán invocar al cónyuge como integrante del grupo familiar. En caso que se aplique lo señalado en la presente letra, tampoco regirá la prohibición establecida en la letra a) del artículo 15.
- h) Cuando el conviviente del postulante tenga vivienda o beneficio asociado a su nombre pero el usufructo legal de esa vivienda lo tenga el cónyuge del conviviente, lo que deberá ser acreditado con el instrumento legal correspondiente.
- i) Cuando el postulante o su cónyuge, no siendo propietario de una vivienda, haya sido beneficiado con un Subsidio Habitacional regulado por el Título I del D.S. N° 255, (V. y U.), de 2006.
- j) Cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura creada por D.S. N°1040, de Interior, de 2003 y hubiere perdido el dominio de la vivienda o caseta sanitaria a que se refieren la letras a) y f) del artículo 15 de este reglamento, con anterioridad al 28 de Noviembre de 2004, fecha en que se dio a conocer al país el informe aludido. De la misma manera, cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, mencionada en el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405 y, con anterioridad al 31 de agosto de 2011 hubiere perdido el dominio de la vivienda o caseta sanitaria a las que se refieren la letras a) y f) del artículo 15 de este reglamento.
- k) Cuando el postulante de la tipología de Construcción en Sitio Propio haya sido asignatario de una caseta sanitaria, en cuyo caso, del monto total de subsidio a obtener se le descontarán 40 Unidades de Fomento.

Las excepciones aquí establecidas serán aplicables aun cuando el postulante o alguno de los miembros de su núcleo familiar fueren propietarios de más de una vivienda o caseta sanitaria, y concurrieren respecto de todas ellas alguna de las circunstancias descritas en las letras precedentes.

Artículo 17. Llamados a postulación

El MINVU convocará a concursos destinados al desarrollo del programa regulado por el presente reglamento. Extraordinariamente, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el SEREMI podrá realizar llamados a concursos a ser aplicados en la región o en una o más provincias o comunas de la región.

En ambos casos los llamados se efectuarán mediante resoluciones en que se disponga el llamado, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial con 14 días de anterioridad, a lo menos, al inicio del período de postulación determinado en la misma resolución.

La resolución que disponga el llamado a concurso, indicará a lo menos los recursos dispuestos para la selección de los postulantes y las fechas de inicio y término del período de postulación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá efectuar o autorizar a la SEREMI, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a concurso en condiciones especiales. Dichas resoluciones establecerán cuales de los requisitos, condiciones y exigencias señaladas en este reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho concurso y/o cuáles requisitos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, condicionadas o modificadas. Los recursos que se destinen a los llamados especiales a que se refiere este inciso no podrán exceder del 25% de los recursos del respectivo programa anual.

De la cantidad de recursos dispuesta anualmente a nivel nacional para el Programa regulado por el presente reglamento, podrá reservarse hasta un 30% para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, debidamente calificados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de los damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes de zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes conforme a la Ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el D.S. N° 104, de Interior, de 1977. Los subsidios que se otorguen con cargo a estos recursos podrán ser asignados directamente por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En estas resoluciones podrá eximirse a los beneficiarios del cumplimiento de uno o más de los requisitos, modificarse condiciones o requisitos e incluso disponerse el aumento de los montos de subsidio establecidos en este reglamento. En estos casos, el SERVIU podrá disponer de recursos adicionales para atender los gastos que pudiere irrogar su traslado o erradicación transitoria mientras se ejecuta el proyecto en los terrenos que ocupan, o bien cuando concurren circunstancias excepcionales, tales como, desalojo inminente, razones de seguridad o salubridad, que hagan necesaria la erradicación inmediata de las familias mientras se ejecuta su proyecto habitacional, aun cuando no se desarrolle en los terrenos que ocupan.

Artículo 18. De la postulación

La postulación se efectuará directamente en las oficinas que el SERVIU respectivo dispondrá para tal efecto, así como en las municipalidades acreditadas para ello por el SERVIU respectivo, de otros servicios públicos con los cuales se suscriban los respectivos convenios, con arreglo a la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado o a través de los medios electrónicos que se establezcan para estos efectos.

Al momento de la postulación los interesados deberán identificar la región del país en la cual posteriormente aplicarán su subsidio, la que podrá ser distinta de la región en que están postulando, siempre que la región de aplicación se encuentre convocada en el llamado a postulación respectivo.

Artículo 19. Alternativas de postulación

Las alternativas de postulación serán las siguientes:

- a) **Postulación Individual:** Los postulantes seleccionados en la alternativa de postulación individual, podrán aplicar el subsidio a alguna de las siguientes operaciones:
 1. Adquisición de una vivienda nueva o usada en el mercado inmobiliario.

2. Adquisición de una vivienda que sea parte de un proyecto de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, elegida conforme a lo señalado en el artículo 61 y siguientes de este reglamento.
3. Construcción de una vivienda en Sitio Propio o en Densificación Predial. El proyecto deberá ser desarrollado a través de una Entidad Patrocinante.

Al momento de postular, y cumpliendo con todos los requisitos que establece el reglamento, el postulante recibirá un comprobante de ingreso de sus antecedentes al Sistema Informático de Postulación, que indicará la fecha y hora de la postulación, debiendo ser firmado por el postulante y el receptor de la postulación. Mediante las resoluciones a que se refiere el artículo 17 de este reglamento, se podrán establecer períodos de digitación de postulaciones en diferido, en cuyo caso se entregará un comprobante de recepción de los antecedentes al postulante.

En el caso de postulación individual para aplicar el subsidio a la Construcción en Sitio Propio o Densificación Predial, cuando se postule sin proyecto ingresado al SERVIU, una vez seleccionado, el postulante tendrá un plazo de 12 meses contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución que sanciona dicha selección, para presentar al SERVIU el proyecto habitacional a través de una Entidad Patrocinante y obtener el respectivo certificado de calificación. De no cumplir con el plazo señalado, se producirá la caducidad del subsidio obtenido.

- b) **Postulación colectiva:** Los postulantes seleccionados en la alternativa de postulación colectiva, podrán aplicar el subsidio habitacional a alguna de las siguientes operaciones, según la tipología de postulación:

1. Postulación colectiva sin proyecto habitacional:
 - i. Construcción de viviendas que sean parte de proyectos habitacionales a desarrollar a través de una Entidad Patrocinante.
 - ii. Adquisición de viviendas que sean parte de un proyecto de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, al cual se podrá optar conforme a los artículos 61 y siguientes de este reglamento.
 - iii. Construcción de viviendas en Sitio Propio o en Densificación Predial. El proyecto deberá ser desarrollado a través de una Entidad Patrocinante.

En el caso a que se refiere la letra iii. precedente, una vez seleccionado, el grupo organizado tendrá un plazo de 12 meses contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución que sanciona dicha selección, para presentar al SERVIU el proyecto habitacional a través de una Entidad Patrocinante y obtener el respectivo certificado de calificación. De no cumplir con el plazo señalado, se producirá la caducidad del subsidio obtenido.

2. Postulación colectiva con proyecto habitacional a través de una Entidad Patrocinante:
 - i. Construcción de viviendas que formen parte del proyecto habitacional asociado al grupo postulante.
 - ii. Construcción de viviendas en Sitio Propio o en Densificación Predial, en proyectos aprobados por SERVIU, asociados al grupo postulante.

Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá conformar un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica constituida para los efectos de postulación al presente programa, en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de éste, cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y hacerlo junto al resto de los integrantes. Por cada persona jurídica se permitirá solo una postulación, salvo en caso de Megaproyectos, en que podrá utilizarse una misma personalidad jurídica para las distintas etapas de éste.

El grupo organizado deberá estar integrado a lo menos por 10 postulantes hábiles, con un máximo de 160. Excepcionalmente, en casos calificados, el SEREMI respectivo podrá autorizar grupos con un número menor a 10 familias. En caso que el grupo postule para desarrollar un proyecto de Densificación Predial o de Construcción en Sitio Propio, el número de postulantes podrá ser inferior a 10, con un mínimo de 2, y en este caso no les será exigible que se constituyan como persona jurídica.

La postulación colectiva podrá estar vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, en cuyo caso la postulación podrá ser efectuada por dicha Entidad. En esta situación el proyecto habitacional deberá estar ingresado al SERVIU, con Comprobante de Proyecto Ingresado con anterioridad a la postulación de las familias.

En los casos de postulación colectiva, sin vinculación a un proyecto habitacional, el grupo postulará directamente, a través de su representante legal, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El grupo organizado deberá tener una antigüedad de a lo menos 1 año contado desde la fecha de su constitución legal, salvo los grupos compuestos por menos de 10 integrantes, que no se constituyan como persona jurídica, a los que no se les exigirá antigüedad.
- b) A lo menos el 60% de los integrantes del grupo al momento de su constitución como persona jurídica deberán formar parte del grupo postulante o el 60% de los integrantes del grupo postulante debe tener una antigüedad de a lo menos un año formando parte de dicha persona jurídica.
- c) El grupo organizado deberá haber recibido una capacitación respecto a las alternativas de subsidio, la que será impartida por el o los funcionarios que el SERVIU y/o SEREMI respectivos designen para tal efecto. El SERVIU y/o SEREMI entregarán un certificado a los integrantes del grupo organizado en el que se acredite que se realizó dicha capacitación.
- d) A lo menos el 80% de los integrantes del grupo postulante deberá contar con un instrumento que acredite el ahorro con una antigüedad de a lo menos 1 año.

Artículo 20. Del Banco de Grupos de Postulantes

Los grupos postulantes, a través de sus representantes o de una Entidad Patrocinante, ingresarán al Banco de Grupos de Postulantes del SERVIU los antecedentes de la totalidad de las familias que lo integran. Dicho ingreso se acreditará mediante un Comprobante de Grupo Ingresado (CGI), teniendo el SERVIU un plazo de 15 días hábiles para pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos de sus integrantes, pudiendo luego de la evaluación proceder de la siguiente forma:

- a) Si el grupo postulante cumple a cabalidad con los requisitos del presente reglamento, emitirá un Certificado de Grupo Organizado Hábil.
- b) Si existen observaciones emitirá un certificado de observaciones. El grupo postulante tendrá un plazo de 15 días corridos para responder las observaciones; de lo contrario será rechazado. En el caso que fueran respondidas, el SERVIU tendrá un plazo de 10 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas, pudiendo realizar nuevamente observaciones, con iguales plazos. Si nuevamente no respondiere o no subsanare las observaciones, el ingreso será rechazado.

El Certificado de Grupo Organizado Hábil tendrá vigencia para su aplicación en tres procesos de postulación consecutivos. De no resultar seleccionado, el grupo organizado deberá ingresar nuevamente sus antecedentes al Banco.

Durante la vigencia del Certificado de Grupo Organizado Hábil y hasta antes de la postulación se podrán reemplazar sus integrantes acompañando carta de renuncia y/o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión. Durante el proceso de postulación y hasta la selección, no podrán producirse reemplazos.

El Banco de grupos de postulantes está conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU.

La base de datos contiene toda la información relevante de los grupos organizados que ingresan al Banco, lo que permite su identificación, clasificación y postulación.

El archivo físico contiene toda la documentación correspondiente a cada grupo organizado, presentada por éstos y copia de los certificados otorgados por el SERVIU.

El ingreso al Banco de Grupos Postulantes sin vinculación a un proyecto habitacional, deberá realizarlo su o sus representantes, identificando la nomina completa de los postulantes, con nombre y Rut de cada uno de ellos, adjuntando el instrumento en que conste la personalidad

jurídica del grupo y la acreditación requerida en la letra c) del artículo anterior. Además de lo anterior se deberá acompañar a lo menos, respecto de cada uno de los postulantes, fotocopia de la Cedula Nacional de Identidad y fotocopia de la libreta de ahorro, en la que figure el saldo en la cuenta y la fecha de apertura de dicha libreta, declaración de postulación firmada por cada uno de ellos y declaración de núcleo firmada por el postulante y por las cargas ahí señaladas mayores de 18 años, conforme a lo establecido en la letra h) del artículo 14 del presente reglamento.

El Banco se encontrará permanentemente abierto para recibir grupos organizados, los que podrán ser ingresados sin esperar llamados a concurso. No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá disponer, mediante resoluciones, el cierre y/o apertura del Banco por un período determinado o indefinidamente.

Artículo 21. Postulación con exención de requisitos

Para que puedan postular de forma regular al presente Programa, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante resoluciones fundadas, podrá eximir de algunos de los requisitos o condiciones de postulación a la familia postulante o grupos organizados que vivan en condiciones de extrema marginalidad habitacional, tales como campamentos, conventillos, cités, operaciones sitio o en otras situaciones especiales de urgente necesidad habitacional.

Si como consecuencia de las exenciones autorizadas no es posible calcular alguno o algunos de los factores de puntaje a que alude el artículo 23, el postulante no obtendrá puntaje por dicho concepto.

Párrafo VI: De la selección de postulantes

Artículo 22. De los puntajes

La determinación del puntaje individual se efectuará sumando cada uno de los factores obtenidos por el postulante.

En el caso de la postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada uno de los postulantes del grupo conforme al artículo siguiente y se dividirá por el número total de familias integrantes de éste. El resultado que se obtenga será el puntaje del grupo que postula al subsidio respectivo.

Artículo 23. Factores de puntaje

Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los siguientes:

a) Núcleo Familiar:

- 40 puntos por cada uno de los integrantes del grupo familiar señalado en la Declaración de Núcleo, incluido el conviviente, de ser el caso, exceptuando al postulante. Si el postulante no acredita otro u otros integrantes de su núcleo familiar, no obtendrá puntaje por este concepto.
- 35 puntos adicionales, si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos de hasta 24 años, incluidos los que cumplan 25 en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se otorgará este puntaje en caso que en la Ficha de Protección Social, o en el instrumento que la reemplace, se identifique al postulante con cónyuge o conviviente.
- 30 puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años de edad incluido en la Declaración de Núcleo, comprendidos los que cumplan 5 años durante el año calendario del llamado a postulación.

- 20 puntos adicionales por cada menor entre 6 y hasta 18 años de edad, integrantes del núcleo familiar identificado en la Declaración de Núcleo, incluidos los que cumplan 6 y 18 años durante el año calendario del llamado a postulación.
- 30 puntos adicionales como postulante, si él o uno o más miembros del núcleo familiar declarado estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.442, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad.
- 30 puntos adicionales como postulante, si él o uno o más miembros integrantes del Núcleo Familiar declarado, tuviese 60 o más años de edad, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario del llamado a postulación.
- 25 puntos si el postulante o su cónyuge invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2003, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405.

Para el puntaje final de este factor, se sumarán los puntos mencionados anteriormente, no pudiendo este puntaje ser mayor a 400 puntos.

b) Vulnerabilidad Social y Habitacional

Se considerará como puntaje de vulnerabilidad social y habitacional el puntaje que resulte de la ecuación multiplicado por 400:

$$Ptje_VSH = 0,4 \cdot (1 - Ptje_FPS_R) + 0,4 \cdot (Hac_R) + 0,1 \cdot Tipo + 0,05 \cdot Agua + 0,05 \cdot Excretas$$

Donde:

Ptje_FPS_R: Corresponde al percentil determinado por la ubicación relativa del postulante de acuerdo a su puntaje de Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace, dentro del total de postulantes hábiles registrados en su mismo concurso de postulación a nivel regional.

Hac_R: Corresponde al índice de hacinamiento del núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Índice de Hacinamiento	Valor
Hasta 2	0
Entre 2,1 y 2,5	0,25
Entre 2,6 y 3,0	0,5
Entre 3,1 y 3,5	0,75
De 3,6 ó más	1

Índice de hacinamiento: Corresponde al cuociente entre el número personas y el número de dormitorios, calculado en base a los antecedentes consignados en la Ficha de Protección Social o el instrumento que la reemplace, de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante.

Tipo: Corresponde a la variable Tipo de Vivienda de la Ficha de Protección Social o el instrumento que la reemplace, de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Tipo de Vivienda	Tipo	Valor
Casa	No Precaria	0
Departamento		
Casa con piso de tierra	Precaria	1
Departamento con piso de tierra		
Mediagua		
Pieza dentro de la vivienda		
Choza, rancho, ruca o situación de calle		

Agua: Corresponde a la variable disponibilidad de agua de la Ficha de Protección Social o el instrumento que la reemplace de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Categoría	Agua	Valor
Con llave dentro de la vivienda	Sin déficit	0
Con llave dentro del sitio pero fuera de la vivienda	Con déficit	1
No tiene sistema, acarrea		

Excretas: Corresponde a la variable sistema de eliminación de excretas de la Ficha de Protección Social o el instrumento que la reemplace de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Categoría	Excretas	Valor
WC, conectado a alcantarillado	Sin déficit	0
WC, conectado a fosa séptica		
Letrina sanitaria conectada a pozo negro	Con déficit	1

c) Antigüedad

i. Individual

25 puntos por cada postulación hábil en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 200 puntos, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento.

ii. Colectiva:

El puntaje final de éste factor se calculará mediante la suma de los siguientes tres componentes, con un máximo de 200 puntos:

- 3 puntos por cada mes desde la apertura del instrumento para mantener el ahorro hasta el día de la acreditación, con un máximo de 120 puntos.
- 3 puntos por cada mes calendario de antigüedad de la constitución del grupo postulante como persona jurídica, hasta el día de la postulación, con un máximo de 120 puntos.
- 40 puntos por cada postulación hábil en que no haya sido seleccionado el respectivo grupo postulante, con un máximo de 80 puntos, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento.

El puntaje máximo para cada uno de los factores señalados en las letras a), b) y c), no podrá exceder de los señalados para cada factor en la siguiente tabla:

Factor	Puntaje Máximo
Núcleo Familiar	400
Vulnerabilidad Social y Habitacional	400
Antigüedad	200

Artículo 24. De la selección

La selección de postulantes se podrá realizar a través de procesos independientes según las distintas alternativas de postulación:

- a) Postulación individual;
- b) Postulación colectiva sin proyecto habitacional, y
- c) Postulación colectiva con proyecto habitacional ingresado al SERVIU.

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del postulante o del grupo postulante, ordenados de mayor a menor puntaje, hasta enterar el total de los recursos disponibles para cada alternativa de postulación.

Si los recursos asignados en el llamado respectivo no son suficientes para completar el monto total de subsidio solicitado por el postulante alcanzado por el puntaje de corte, tanto ese postulante como los que le siguen en el orden de prelación, serán excluidos de la selección.

En la postulación colectiva se aplicará la regla del inciso anterior para el grupo postulante alcanzado por el puntaje de corte, en que el monto de los recursos debe ser suficiente para atender al grupo en su totalidad. De lo contrario quedará excluido dicho grupo y los que le siguen en el orden de prelación.

En caso de empate, si los recursos no alcanzaren para atender a todos los que se encuentren en tal situación, se dará prioridad a quienes tengan un mayor puntaje por Núcleo Familiar, luego a quienes tengan un mayor puntaje en el factor de Vulnerabilidad Social y Habitacional, según corresponda, y en caso de mantenerse el empate, se dirimirá por sorteo.

Artículo 25. De la aprobación de la nómina de postulantes seleccionados

Tratándose de llamados nacionales, las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobadas por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo y respecto de los llamados regionales, éstas serán aprobadas mediante resoluciones del SEREMI respectivo, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial.

Se publicará a lo menos en un periódico de circulación nacional o en el sitio web del MINVU o del SERVIU y/o de la SEREMI respectiva, un aviso que indique el lugar y fecha en que serán publicadas las nóminas de postulantes seleccionados, las que deberán contener a lo menos el número de cédula de identidad del postulante y el puntaje obtenido.

Párrafo VII: De los reclamos, renunciaciones, reemplazos y fallecimientos.

Artículo 26. De los reclamos

Una vez efectuada la publicación del aviso señalado en el artículo 25 del presente reglamento, los postulantes al respectivo llamado que se sientan perjudicados, tendrán un plazo de 10 días corridos, contados desde la fecha de la publicación del citado aviso, para presentar por escrito ante el SERVIU, las observaciones y reclamos que les mereciere la selección.

Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes ni a la entidad patrocinante, los que serán resueltos administrativamente y sin ulterior recurso, mediante resoluciones del SERVIU, sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley N° 19.880 y de las facultades que la Ley N° 10.336 otorga a la Contraloría General de la República.

Los postulantes, sean individuales o colectivos, cuyos reclamos fueren acogidos y cuyos puntajes fueren superiores al puntaje de corte del respectivo llamado, serán incluidos en una nueva nómina de postulantes seleccionados, de acuerdo a la prelación que les corresponda.

Los subsidios que se otorguen se imputarán a los recursos autorizados correspondientes al año del llamado a postulación.

Artículo 27. De las renunciias

En caso que el beneficiario renuncie al subsidio o no lo aplique durante su período de vigencia, deberá devolver el certificado de subsidio al SERVIU, el que comunicará esta circunstancia a la entidad captadora del ahorro en un plazo de 5 días hábiles, con el objeto que se proceda a levantar la suspensión de la facultad de girar de la cuenta de ahorro.

Artículo 28. De los reemplazos

Si durante la vigencia de los certificados se produjera la renuncia al subsidio respecto de uno o más beneficiarios de una postulación grupal, la Entidad Patrocinante o el representante legal del grupo postulante podrá requerir por escrito al SERVIU que dichas personas sean reemplazadas por otras que cumplan con todos los requisitos para ser postulante hábil. El puntaje de la Ficha de Protección Social o del instrumento que la reemplace o el que se determine como ingreso del reemplazante según el procedimiento de ajuste de los puntajes de ingreso, deberá ser igual o inferior al puntaje acreditado por el reemplazado al postular según la letra g) del artículo 14 de este reglamento. El ahorro deberá estar cumplido por el reemplazante al último día del mes anterior al ingreso al Sistema Informático de Postulación de la solicitud de reemplazo.

Con posterioridad a la selección y hasta antes del pago del subsidio, se podrá reemplazar hasta el 20% del número total de beneficiados que integran el grupo postulante, debiendo quien se desiste hacer devolución al SERVIU del respectivo Certificado de Subsidio, acompañando carta de renuncia firmada ante Notario y/o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión.

Los beneficiarios fallecidos podrán ser igualmente reemplazados en caso que no exista el sustituto señalado en el artículo 29 de este reglamento.

En casos calificados, a petición del Director del SERVIU, el SEREMI podrá, mediante resoluciones fundadas, autorizar que el reemplazo de postulantes exceda dicho porcentaje.

Artículo 29. Del fallecimiento del beneficiario

En caso de fallecer el postulante o beneficiario de subsidio se designará un sustituto, mediante resolución fundada del Director del SERVIU respectivo. Para estos efectos se considerará como sustituto al cónyuge o conviviente sobreviviente, siempre que haya sido declarado por el causante en su solicitud de postulación. Si éste no hubiere sido declarado por el postulante se podrá designar como sustituto a aquel ascendiente, descendiente o colateral del causante que tuviere el mejor derecho para obtenerlo, siempre que acredite que a la fecha del fallecimiento vivía con el postulante y a sus expensas. El SERVIU atenderá, además, para efectuar esta designación, a que el sustituto esté en condiciones de poder cumplir todas las obligaciones asumidas por el causante al postular y que no esté afecto a los impedimentos y prohibiciones para postular señaladas en este reglamento.

El fallecimiento que de origen a esta sustitución se acreditará mediante el respectivo certificado de defunción.

Las normas precedentes se aplicarán desde la fecha de postulación hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo certificado de subsidio, o de su prórroga o de su nuevo plazo, en su caso. Si dicho certificado ya hubiere sido otorgado al producirse el deceso, será reemplazado por otro certificado a nombre del sustituto designado.

Párrafo VIII: Del certificado de Subsidio Habitacional

Artículo 30. Del Certificado de Subsidio

Una vez publicada en el Diario Oficial la resolución que aprueba la selección, el MINVU por intermedio de los SERVIU otorgará a cada uno de los postulantes seleccionados en un plazo no

mayor a 15 días hábiles, contado desde la fecha de dicha publicación, un Certificado de Subsidio Habitacional que indicará a lo menos:

- a) Nombre y Cédula de Identidad del beneficiario y del cónyuge, cuando corresponda.
- b) Fecha de emisión.
- c) Monto del ahorro acreditado y del subsidio susceptible de obtener según la modalidad de aplicación.
- d) Región en que aplicará el subsidio.
- e) Fecha de vencimiento del certificado.
- f) Identificación del sitio con que postula, en caso de postulación a la tipología de Construcción en Sitio Propio o Densificación Predial.
- g) Alternativas de postulación individual o colectiva.

Artículo 31. De la vigencia del Certificado de Subsidio

El período de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde la fecha de su emisión, consignada en el respectivo Certificado.

Los beneficiarios que se encuentren adscritos a un proyecto que resulte eliminado por no haber iniciado sus obras, no haber obtenido certificado de calificación definitiva o no haber alcanzado la factibilidad de ejecución dentro de los plazos correspondientes, y a cuyos certificados de subsidio restare menos de 12 meses de vigencia, obtendrán automáticamente una prórroga de vigencia de 12 meses adicionales a la vigencia original; en lo demás se aplicará lo dispuesto en el artículo 67.

Artículo 32. De la mujer casada que postula al Subsidio Habitacional y la cesión del Certificado de Subsidio

La mujer casada que postule al subsidio habitacional se presumirá separada de bienes conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N° 18.196. No obstante lo anterior, dicha presunción no operará en el evento que la mujer beneficiaria del certificado de subsidio lo ceda a su cónyuge. Siempre procederá la cesión del certificado de subsidio entre cónyuges.

Párrafo IX: De la aplicación del ahorro

Artículo 33. Mantención del ahorro

El titular de la cuenta deberá mantener como mínimo el ahorro o aporte de capital acreditado al postular y el ahorro adicional acreditado para obtener el subsidio complementario a que alude la letra a) del artículo 7, incluyendo capital, reajustes e intereses, hasta las siguientes fechas:

- a) Tratándose de una adquisición de vivienda, el ahorro deberá mantenerse como mínimo hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa.
- b) Tratándose de un proyecto de construcción, el ahorro deberá mantenerse como mínimo hasta la fecha de pago del subsidio. En caso que el SERVIU autorice el pago de anticipos, el ahorro deberá mantenerse como mínimo hasta la fecha del primer anticipo del cual el ahorro forme parte, de acuerdo al artículo 79 de este reglamento. En este caso, el SERVIU podrá autorizar el giro del ahorro en forma anticipada, siempre que el titular de la cuenta declare que está en conocimiento que el subsidio sólo será pagado si se cumplen los requisitos establecidos para ello en el presente reglamento, dentro de los plazos correspondientes.

Párrafo X: De las Obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda construida o adquirida con aplicación del Subsidio Habitacional y medidas en caso de infracción

Artículo 34. Obligaciones y prohibiciones

En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o

miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Para aquello el SERVIU podrá realizar las acciones que correspondan para supervisar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente artículo. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al sólo requerimiento del interesado.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones.

Artículo 35. Infracciones a las disposiciones de este reglamento

Si antes de la aplicación del subsidio se detecta una infracción del postulante o de uno o más de los integrantes de un grupo organizado, el SERVIU dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o procederá a la exclusión de el o los postulantes infractores de la nómina de seleccionados, o declarará la caducidad del certificado de subsidio, según corresponda y en el caso que la vivienda se encuentre terminada, el SERVIU podrá reasignarla de común acuerdo con el respectivo grupo organizado.

Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de alguna inexactitud que a juicio del SERVIU haya incidido en la selección del beneficiario, se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, detectadas con posterioridad a la aplicación del beneficio darán lugar a que el SERVIU exija la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la Entidad Patrocinante quedarán establecidos en el convenio que suscriba con la SEREMI, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del presente reglamento.

De acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio de la SEREMI y previo informe del SERVIU, si las infracciones son imputables a la Entidad Patrocinante, las medidas a disponer podrán incluir la suspensión por un período de tiempo o en forma definitiva, a postular y a presentar proyectos conforme a este reglamento.

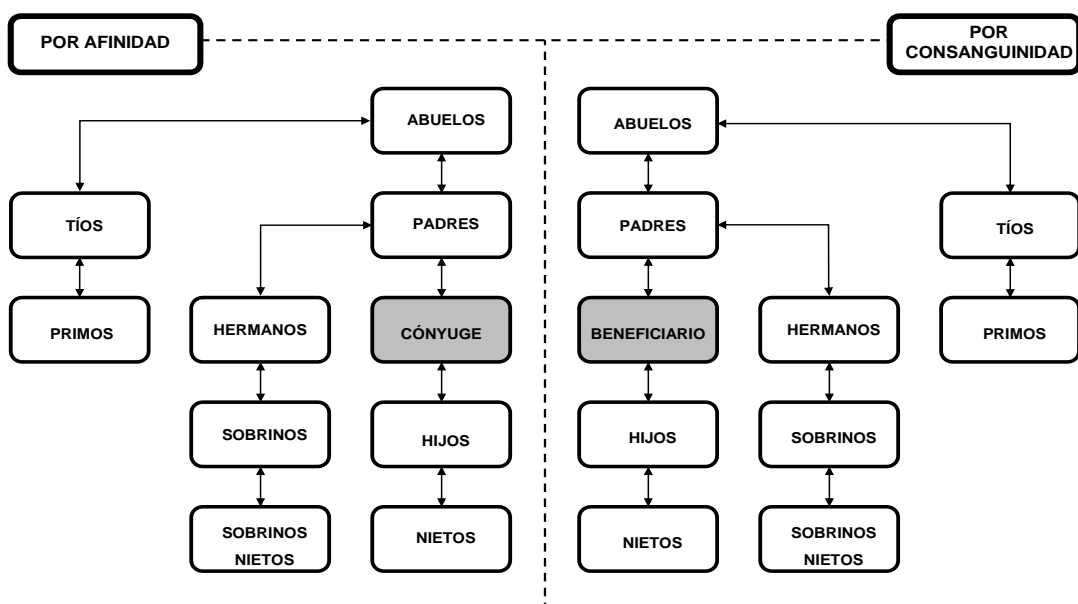
Artículo 36. Caución de fiel cumplimiento

Para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones mencionadas anteriormente y la restitución de los subsidios recibidos, el beneficiario deberá constituir hipoteca de primer grado sobre el inmueble, a favor del SERVIU.

Transcurrido el plazo de vigencia de las prohibiciones a que se refiere el artículo 34, el SERVIU, a petición del interesado, deberá proceder al alzamiento de la hipoteca.

Artículo 37. Prohibición de venta entre parientes

El subsidio destinado a la adquisición de una vivienda construida, ya sea nueva o usada, no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda que se pretenda adquirir entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive, situación que involucra a los siguientes parientes:



La prohibición a que se refiere el inciso anterior no regirá en caso que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en que el postulante seleccionado o su cónyuge sean comuneros, en cuyo caso el monto del subsidio que se pagará corresponderá al porcentaje de los derechos sobre la vivienda que adquiera el postulante de los otros comuneros.

Artículo 38. Autorización de venta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34, el SERVIU autorizará también la venta de la vivienda afecta a prohibiciones en razón de los subsidios recibidos, bajo la condición que el pago del precio de esa enajenación se destine a la adquisición de una vivienda o se restituya al SERVIU la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, aportes adicionales y el mayor valor que obtuviere de la venta de la vivienda con respecto al precio de adquisición de la vivienda obtenida con subsidio, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. En el caso en que la vivienda adquirida sea de un valor inferior a 2.000 Unidades de Fomento, a los dineros a restituir al SERVIU se le descontará el monto del subsidio que correspondería aplicar tratándose de una operación de compraventa de vivienda con un subsidio correspondiente al D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, que aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, según el valor y emplazamiento de aquélla.

La adquisición de la vivienda a cuyo precio se aplique el producto de la enajenación autorizada deberá efectuarse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de la inscripción de dicha enajenación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, quedando afecta la vivienda que se adquiera a la prohibición de enajenar por el plazo que restare de los 5 años, por los que se constituyeron las prohibiciones alzadas.

Para garantizar que el producto de la venta autorizada se destinará a la adquisición de una vivienda que reúna los requisitos, características y condiciones exigidos en el inciso primero dentro del plazo establecido y que se constituirá sobre ella prohibición de enajenar por el plazo señalado en el inciso anterior, el precio de la enajenación deberá enterarse mediante depósito a plazo renovable automáticamente, por períodos no superiores a noventa días, expresado en Unidades de Fomento, con interés, tomado en un banco o sociedad financiera a nombre del vendedor, quien lo endosará nominativamente a favor del SERVIU. Esta condición será determinante para que el SERVIU concurra al alzamiento de la o las prohibiciones. Si no se destinare el producto de la enajenación autorizada a la adquisición de otra vivienda que reúna los requisitos, características y condiciones exigidos, dentro del plazo indicado, o no se constituyere la prohibición de enajenar dentro de ese mismo plazo, el SERVIU podrá hacer efectivo el depósito a plazo endosado a su favor para aplicar su valor a la restitución de el o los subsidios recibidos, devolviendo al vendedor el excedente, si lo hubiere.

En caso de cumplirse todos los requisitos exigidos para la adquisición de una nueva vivienda, el SERVIU procederá a reendosar el depósito a plazo a favor del vendedor de la nueva vivienda, contra entrega de copia autorizada de la escritura respectiva en que consten

sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, incluida la correspondiente a la prohibición de enajenar.

El otorgamiento de las autorizaciones por el SERVIU, a que se refieren los incisos precedentes y el alzamiento de la correspondiente prohibición, se podrá efectuar desde la fecha de la inscripción de la prohibición que afecta a la vivienda cuya enajenación se autoriza.

Párrafo XI: De los Proyectos de Integración Social

Artículo 39. Proyectos de Integración Social

Se entenderá que existe un Proyecto de Integración Social, cuando el proyecto habitacional cumpla con las condiciones establecidas en este reglamento y que incluya a lo menos un 30% de viviendas para ser adquiridas con un subsidio habitacional de este reglamento y a lo menos un 30% de viviendas susceptibles de ser adquiridas con aplicación del subsidio habitacional regulado por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, en cualquiera de sus títulos.

El Proyecto de Integración Social deberá cumplir con el equipamiento fijado para los proyectos habitacionales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 46 de este reglamento y podrá contemplar hasta un máximo de 300 viviendas. Este deberá corresponder a un loteo con construcción simultánea de viviendas y/o a un proyecto acogido a la Ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria. También podrán presentarse Megaproyectos de Integración Social, de hasta un máximo de 600 viviendas, en etapas de hasta 300 viviendas, siempre que cada etapa cumpla con el estándar de áreas verdes y equipamiento en su interior como si se tratara de loteos singulares.

Artículo 40. Ingreso de Proyecto de Integración Social

El Proyecto de Integración Social deberá ser ingresado al SERVIU como cualquier otro proyecto habitacional de construcción, identificando en un plano las viviendas que serán adquiridas por familias beneficiadas por el presente reglamento y las viviendas susceptibles de ser adquiridas mediante subsidios regulados por el D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Para la calificación del proyecto, el SERVIU evaluará dichas viviendas según la reglamentación que corresponda para cada una de ellas. El equipamiento deberá corresponder al que se señala en el artículo 46 de este reglamento, considerando la totalidad de las viviendas del proyecto o de la etapa correspondiente. Igualmente, en la evaluación se considerará el proyecto completo.

Una vez que el proyecto habitacional sea calificado por parte del SERVIU, formará parte de la Nómina de Oferta de Proyectos regulada en el artículo 61 y siguientes del presente reglamento.

Los porcentajes señalados en el artículo 61 del presente reglamento, sobre la factibilidad de ejecución del proyecto para dar inicio a las obras, serán referidos sólo a la totalidad de las viviendas susceptibles de ser adquiridas por familias beneficiadas con subsidios de este reglamento. Con todo, el inicio de obras podrá ser realizado cuando se cumplan los porcentajes de factibilidad de ambos programas.

Artículo 41. El Pago del Subsidio Adicional de Proyectos de Integración Social

En los Proyectos de Integración Social, el pago a los beneficiarios del Subsidio Adicional de Proyectos de Integración Social, regulado por los artículos 64 y 67 del D.S. N° 1, (V. y U.), del año 2011, se deberá realizar en igual cantidad de unidades que las aplicadas mediante el presente Programa, hasta completar el 30% de viviendas a adquirir mediante este reglamento, consideradas en el proyecto. Superado este límite, el pago de este subsidio de integración social podrá realizarse sin tal restricción.

Capítulo II: Estándar Técnico de la Vivienda y Equipamiento en los Proyectos Habitacionales

Párrafo I: De los requisitos técnicos para los Proyectos Habitacionales

Artículo 42. Estándar Técnico en los Proyectos Habitacionales de Construcción

Los Proyectos Habitacionales de Construcción deberán cumplir con el estándar técnico definido en el presente Capítulo.

No podrá accederse, en ningún caso, a las viviendas o edificios colectivos de viviendas que conforman el proyecto, a través de áreas verdes o destinadas a equipamiento. Asimismo, el acceso a todo espacio destinado a estacionamiento de vehículos que incluya el proyecto, deberá ser a través de una vía con las características mínimas de vía local o pasaje, de acuerdo a la OGUC.

Cuando se trate de edificios colectivos de viviendas todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior.

Los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos deberán considerar cierres perimetrales, en deslindes y frentes para todos los lotes del conjunto, de acuerdo a las características que se establezcan en las resoluciones a que se refiere el artículo 45 de este reglamento. Deberá evitarse que se enfrenten cierros opacos, concentrados a lo largo de una vía, como asimismo conformando áreas verdes por más de uno de sus costados.

La vivienda deberá cumplir a lo menos con el estándar que señala el presente Capítulo y con las características, superficies, dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario que se fijarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El programa arquitectónico de la vivienda a construir deberá incluir como mínimo cuatro recintos conformados: una zona de estar - comedor - cocina, a lo menos dos dormitorios conformados y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo y a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, considerando las áreas de circulación. Los dormitorios corresponderán al dormitorio principal y segundo dormitorio señalados en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario. Por recinto conformado se entenderá aquél que se encuentra contenido por paramentos, piso y cielo contruidos, incluyendo las puertas y ventanas correspondientes. Los paramentos deben conformarse de piso a cielo.

Alternativamente, se aceptará que la vivienda incluya un mínimo de tres recintos conformados: una zona de estar-comedor-cocina, el dormitorio principal y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo y a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, considerando las áreas de circulación, siempre que la superficie interior de la vivienda sea a lo menos de 50 m². La superficie interior resultará del total de la superficie conformada inicialmente de la vivienda, o bien adicionándole a ésta la superficie de espacios proyectados para futuras ampliaciones, que pueden entregarse sin estar habilitados, pero que deben estar contenidos en la estructura inicial de la vivienda. La contabilización de esta superficie interior proyectada como ampliación deberá realizarse de acuerdo a alguna de las siguientes alternativas:

- a) Si la estructura y envolvente inicial de la vivienda genera uno o más espacios no habitables destinados a ampliación, conformados por techumbre, todos sus muros exteriores y la estructura de piso o entrepiso, si corresponde, como ocurre en espacios interiores de doble altura, se contabilizará el 50% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.
- b) Si la estructura inicial de la vivienda genera uno o más espacios semi exteriores destinados a ampliación, conformados por techumbre, estructura de piso o entrepiso y a lo menos los muros por dos costados, como ocurre en espacios tales como terraza techada o cobertizo, se contabilizará el 35% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

- c) Si la estructura inicial de la vivienda genera uno o más espacios semi exteriores destinados a ampliación, conformados por techumbre y a lo menos dos muros, se contabilizará el 25% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

Si la vivienda considera inicialmente tres dormitorios construidos, para el segundo y tercer dormitorio será exigible lo establecido en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, opción “Dormitorio Construido Adicional”, sin perjuicio de lo señalado en las letras b) y c) del artículo 7 de este reglamento, relativo al programa de recintos y superficies mínimas establecidas para la obtención de los subsidios complementarios que indican.

Los proyectos a los que se pueda aplicar el Subsidio de Densificación en Altura definido en el Capítulo I de este reglamento, deberán además incluir un recinto loggia, de acuerdo a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario.

Todos los recintos deberán contar con ventilación y luz natural a excepción del baño, el que en todo caso deberá consultar algún mecanismo alternativo de ventilación. No obstante lo anterior, la cocina podrá tener luz y ventilación a través de la loggia.

Las viviendas que contemplen inicialmente dos o menos dormitorios, deberán considerar además como ampliación proyectada, los recintos faltantes para alcanzar finalmente tres dormitorios, de acuerdo a lo señalado en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, sección “Dormitorio proyectado” para cada uno de ellos. Estas ampliaciones no podrán afectar negativamente las dimensiones y espacios mínimos de separación insertos en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, ni convertir recintos habitables en no habitables. Los proyectos de ampliación proyectada deberán formar parte del proyecto de vivienda y contar con el permiso de edificación correspondiente aprobado y pagado.

De acuerdo a lo anterior, el programa arquitectónico de la vivienda, según la dotación inicial de dormitorios, será el siguiente:

DOTACIÓN INICIAL DE DORMITORIOS	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CONSTRUIDO	AMPLIACIONES PROYECTADAS
1 dormitorio	<ul style="list-style-type: none"> - Estar – comedor - cocina - Baño - Dormitorio principal 	- 2 dormitorios, cada uno según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
2 dormitorios	<ul style="list-style-type: none"> - Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo dormitorio 	- 1 dormitorio, según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
3 dormitorios	<ul style="list-style-type: none"> - Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - 2 dormitorios según unidad “Dormitorio construido adicional” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario 	- No se exige ampliación

3 dormitorios aplicando Subsidio de Densificación en Altura Art. 7 letra b)	<ul style="list-style-type: none"> - Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad “Dormitorio construido adicional” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario 	- No se exige ampliación
3 dormitorios aplicando Subsidio por Grupo Familiar Art. 7 letra c)	<ul style="list-style-type: none"> - Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario 	- No se exige ampliación

La superficie construida inicial de la vivienda no deberá ser inferior a:

MODALIDAD	SUPERFICIE MINIMA
Construcción en Sitio Propio	45 m ²
Densificación Predial	42 m ²
Construcción en Nuevos Terrenos	42 m ²

Excepcionalmente, y tratándose de proyectos de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, el SERVIU podrá eximir del cumplimiento del requisito de presentar proyecto de ampliación y de alcanzar la superficie construida inicial señalada en el cuadro precedente, siempre que la aplicación de las normas de edificación, técnicas y urbanísticas contenidas en la OGUC y/o en el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente no lo permitan, en función de las características del terreno, en cuyo caso de igual forma los recintos de la vivienda deberán cumplir las condiciones establecidas en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario.

Las viviendas para personas con discapacidad deberán incluir obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afecten a quienes presentan tal condición en el grupo familiar del postulante, obras que deberán estar consideradas en el proyecto.

Cuando dicha discapacidad corresponda a condiciones de movilidad reducida, las viviendas deberán ser de un piso, contemplándose la ejecución de rampas que permitan salvar diferencias de nivel entre el espacio público y la vivienda, o ubicarse en el piso que cuente con acceso directo al exterior cuando se trate de edificación en altura. Al interior de la vivienda no podrán producirse diferencias de nivel ni peldaños de ningún tipo, debiendo cumplirse además con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, en su sección correspondiente a personas con discapacidad. La vivienda deberá contemplar un diseño adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas, con un espacio que permita giros en 360°, de un diámetro mínimo de 1,50 metros en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y a lo menos en un dormitorio.

Tratándose de viviendas para postulantes unipersonales correspondientes a personas con discapacidad con movilidad reducida, que apliquen el Subsidio de Densificación en Altura, la vivienda deberá igualmente tener una superficie edificada de 55 m², pero el programa arquitectónico de la vivienda podrá incluir a lo menos una zona de estar - comedor - cocina,

loggia, el dormitorio principal conformado y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo y a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario para personas con discapacidad, considerando las áreas de circulación. No se exigirá proyecto de ampliación de la vivienda en éstos casos.

Artículo 43. Estándar Técnico en la adquisición de viviendas nuevas

Las viviendas destinadas a la aplicación de un subsidio para la Adquisición de Vivienda Nueva, deberán cumplir como mínimo con el estándar que señala el artículo precedente, con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo y en la Tabla Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, según corresponda, y con la materialidad establecida en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 44. Estándar Técnico en la adquisición de viviendas usadas

Cuando el subsidio habitacional se aplique a la adquisición de una vivienda usada, se exigirá un programa arquitectónico de a lo menos 3 recintos conformados: un dormitorio con cabida para una cama de dos plazas, una sala de estar-comedor-cocina y un baño con inodoro, lavamanos y ducha. En este caso no serán exigibles las condiciones establecidas en el Cuadro Normativo, en la Tabla Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario y en el Itemizado Técnico de Construcción, a los que se alude en el presente Capítulo.

Artículo 45. Materialidad constructiva

El proyecto, según el tipo y zona geográfica correspondiente, deberá cumplir con los requisitos mínimos determinados en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución del MINVU. Mediante autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo se podrán aprobar Itemizados Técnicos Regionales, que serán sancionados por Resolución de la SEREMI respectiva.

Artículo 46. Del equipamiento de los proyectos habitacionales

Los proyectos de construcción, incluyendo proyectos habitacionales de construcción simultánea, edificación colectiva o condominios Tipo A y B, acogidos a la Ley N° 19.537, con excepción de las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, deberán considerar áreas verdes y equipamiento, los que podrán localizarse en los terrenos cedidos conforme a lo establecido en la OGUC. El estándar del equipamiento se determinará según la cantidad total de viviendas del proyecto habitacional presentado o de la etapa en caso de Megaproyectos.

Para los Proyectos Habitacionales de menos de 30 viviendas presentados de acuerdo a este reglamento, deberá observarse lo señalado en la OGUC, sin perjuicio que deberán conformarse las áreas verdes de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción a que hace referencia el artículo 45.

En Proyectos Habitacionales de 30 o más viviendas, se deberá considerar como mínimo la construcción del siguiente equipamiento:

Nº DE VIVIENDAS	EQUIPAMIENTO MÍNIMO
De 30 a 70	<ul style="list-style-type: none">- Áreas verdes conformadas de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción a que se alude en el artículo 45. A lo menos el 50% de la superficie de áreas verdes deberá concentrarse en un solo paño continuo, el cual deberá tener un ancho mínimo de 7 m.- Plaza con Juegos Infantiles y Área Recreacional Deportiva, que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Áreas

	Verdes, Deporte y Recreación de acuerdo a lo señalado en la OGUC. Tanto la Plaza con Juegos Infantiles como el Área Recreacional Deportiva, deberán contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego de acuerdo a lo señalado en la OGUC.
Más de 70	<ul style="list-style-type: none">- Áreas verdes conformadas de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción referido en el artículo 45. A lo menos el 50% de la superficie de áreas verdes deberá concentrarse en un solo paño continuo, el cual deberá tener un ancho mínimo de 10 m.- Plaza con Juegos Infantiles y Área Recreacional Deportiva: que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Áreas Verdes, Deporte y Recreación de acuerdo a lo señalado en la OGUC. Tanto la Plaza con Juegos Infantiles como el Área Recreacional Deportiva, deberán contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego de acuerdo a lo señalado en la OGUC.- Sala Multiuso: cuya superficie mínima será de 0,6 m² por cada vivienda del proyecto habitacional, que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Equipamiento, de acuerdo a lo señalado en la OGUC. El programa arquitectónico de la Sala Multiuso debe contemplar a lo menos tres recintos: un espacio multifuncional y dos baños, con inodoro y lavamanos cada uno, uno de ellos adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas con un espacio que permita giros en 360° de un diámetro mínimo de 1,50 metros, incluyendo barras de apoyo. Para los baños se considerarán las dimensiones de uso que establece el Cuadro Normativo para los artefactos señalados. La Sala Multiuso deberá ubicarse en el primer piso, y cumplir con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad que señala la OGUC para edificios de uso público.

Si el equipamiento incluye una sala multiuso u otras edificaciones, se deberá presentar un proyecto de arquitectura, estructura y especialidades con sus especificaciones técnicas y permiso de edificación correspondiente para su construcción.

Capítulo III: Del proceso de presentación y calificación de los Proyectos Habitacionales y Adquisición de Viviendas

Párrafo I: De los Proyectos Habitacionales

Artículo 47. Del Proyecto Habitacional

El desarrollo de Proyectos Habitacionales consistirá en la elaboración y construcción de un proyecto de arquitectura y de urbanización, con un mínimo de 10 viviendas y un máximo de 160, a excepción de lo señalado en este reglamento, referido a los Proyectos de Integración Social, Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial.

Los Proyectos Habitacionales de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos deberán contar con un solo permiso de edificación y/o loteo, o tratarse de Megaproyectos, los que serán evaluados en su totalidad, sin perjuicio de que cada etapa deberá tener un máximo de 160 viviendas, o 300 en Proyecto de Integración Social, debiendo cumplirse además al interior de cada etapa todos los requisitos de equipamiento y áreas verdes contemplados en la normativa

vigente, como si se tratara de un proyecto singular. En áreas rurales no podrán presentarse Megaproyectos.

Artículo 48. De la presentación y verificación de los proyectos.

Los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales del proyecto, si corresponde, los que permitan verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento.

Las Entidades Patrocinantes deberán suscribir previamente un Convenio Marco regional con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el presente reglamento, así como también las labores a realizar, entre otras, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social que describe el artículo 68 del presente Reglamento, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes. Junto con ello, se fijarán las condiciones para acceder al Sistema Informático como usuario y se fijarán las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada.

Para la presentación del Proyecto Habitacional al SERVIU, la Entidad Patrocinante deberá adjuntar los siguientes antecedentes:

- a) Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación, incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología de edificación incluida en el proyecto, indicando en los planos la ampliación proyectada de las viviendas, cuando corresponda, con superficie inicial y final.
- b) Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva.
- c) Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.
- d) Plano de loteo del proyecto aprobado por la DOM correspondiente, en su caso, que incluya cuadro de superficies, emplazamiento de las viviendas, áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento y áreas verdes.
- e) Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.
- f) Planos de los proyectos de urbanización de: pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, electricidad, áreas verdes u otros, con la firma del profesional competente.
- g) Plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto, de acuerdo a especificaciones técnicas fijadas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, a escala suficiente para graficar el límite urbano y el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, el distanciamiento desde el punto más cercano del terreno al punto de acceso a transporte público, salud y educación, y la o las vías por las que se accede al proyecto, graficando a escala el corte dimensionado del perfil de dicha vía, cuando se deban acreditar para el cumplimiento de alguno de los requisitos de este reglamento.
- h) Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes o convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. (MOP) N° 382, de 1989, agregado por el número 2 del artículo único de la Ley N° 20.307, salvo que se trate de un proyecto aprobado conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC. En el caso que el proyecto se encuentre emplazado dentro de un área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, éste podrá certificar la factibilidad de agua potable, si corresponde.
- i) Carta Gantt del proyecto.
- j) Presupuesto detallado.
- k) Alguno de los siguientes documentos que acrediten la disponibilidad de terreno:

1. Copia de la inscripción de dominio a nombre del beneficiario, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.
2. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o de la Entidad Patrocinante o de la Inmobiliaria o de la empresa constructora con la cual haya suscrito el contrato de construcción. En estos casos el propietario del terreno deberá constituir prohibición de gravar y enajenar a favor del SERVIU, la que éste alzaré para los efectos de la transferencia de las respectivas viviendas a cada beneficiario.
3. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, cuando éste lo haya autorizado previamente, para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.
4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.
5. Tratándose de terrenos fiscales, deberá acompañarse documento emitido por el SEREMI de Bienes Nacionales en que se acredite el acto administrativo en el cual conste la decisión de ese Ministerio de iniciar el procedimiento regular para la venta de dicho inmueble al SERVIU respectivo, en el cual se especificará la localización y superficie del terreno, así como el plazo para formalizar la venta y en ese caso el proyecto podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva si cumple con los demás requisitos exigidos para ello.
6. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
7. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
8. Certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución de derecho real de uso a favor del interesado, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley Nº 19.253, sobre Protección Fomento y Desarrollo de los Indígenas, debiendo el beneficiario presentar al momento de la entrega del Certificado de Subsidio, copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso a su favor, cuyo incumplimiento llevará a la exclusión de la nómina de beneficiarios.
9. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad hasta el segundo grado inclusive o afinidad o colateral hasta el segundo grado inclusive, y de su cónyuge, en su caso.
10. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. Nº 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia.
11. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente a la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional, en los casos en que la adquisición del terreno se financie con recursos provenientes de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo. En este caso, si el proyecto cumple con los

demás requisitos exigidos para ello podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva.

- l) Para los proyectos ingresados con familias, además de los antecedentes exigidos en las letras precedentes, la Entidad Patrocinante deberá acompañar al momento de presentar el proyecto habitacional el contrato de construcción suscrito entre la Entidad Patrocinante, la empresa constructora y los representantes del postulante o del grupo organizado, en su caso, en los términos señalados en el artículo 59 del presente reglamento.
- m) Para los proyectos ingresados sin familias, además de los antecedentes exigidos en las letras precedentes, la Entidad Patrocinante deberá acompañar al momento de presentar el proyecto habitacional una declaración notarial, de acuerdo al formato proporcionado por el SERVIU, en la que a lo menos se dejará constancia de lo siguiente:
 - 1. Nombre de la empresa constructora encargada de la construcción del proyecto.
 - 2. Del compromiso de destinar las viviendas del proyecto a la adquisición de viviendas con un subsidio habitacional que regula el presente reglamento.
 - 3. De la obligación que asume la Entidad Patrocinante de dar inicio a las obras respectivas, dentro de los 90 días corridos siguientes a la fecha en que se alcance el porcentaje de factibilidad de ejecución conforme al artículo 61.
 - 4. De comunicar al SERVIU el inicio de obras.
 - 5. De la declaración de conocer las obligaciones que le impone el presente reglamento y las medidas que éste establece para los casos de su incumplimiento.
 - 6. Del compromiso de efectuar su venta a las personas que optaron por la adquisición de una vivienda del proyecto, conforme a lo señalado en el presente reglamento.
 - 7. De la ficha informativa del proyecto y de las viviendas, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU, que incluya el precio de las viviendas según tipología.

Los SERVIU podrán evaluar y calificar tipologías de vivienda tipo para ser presentadas por la Entidad Patrocinante en distintos proyectos habitacionales, sin que sea necesario evaluarlos en cada oportunidad respecto de los requisitos establecidos en el Cuadro Normativo y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, así como en lo referido a la materialidad establecida en el Itemizado Técnico de Construcción.

Para la presentación de proyectos en la modalidad de Construcción en Nuevos Terrenos, la entidad patrocinante deberá a lo menos establecer una tipología de vivienda que considere sólo el ahorro mínimo exigido para la postulación al presente Programa, con el respectivo presupuesto para aquéllo. Para viviendas que consideren el ahorro adicional con el respectivo subsidio complementario, según lo establecido en la letra a) del artículo 7, se deberán adjuntar los otros presupuestos en los que se identifique a qué corresponde este aumento de subsidio y ahorro.

Lo anterior no se aplicará cuando este subsidio complementario y ahorro adicional se aplique a la adquisición del terreno en zonas urbanas, el que deberá tener un precio de venta superior a la diferencia entre el “Monto de subsidio base” y el “Monto de subsidio base con Subsidio Diferenciado a la Localización”, para cada una de las familias beneficiadas, según lo establecido en las tablas insertas en el artículo 4 del presente reglamento.

Artículo 49. Tipologías de Proyectos Habitacionales

Los tipos de proyectos que podrán ser ingresados al SERVIU para su calificación son:

- a) Construcción en Nuevos Terrenos, incluyendo Proyectos de Integración Social, aun cuando se trate de Megaproyectos.
- b) Densificación Predial.
- c) Construcción en Sitio Propio.

Párrafo II: Evaluación del Proyecto Habitacional

Artículo 50. Banco de Proyectos

El Banco de Proyectos está conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU.

La base de datos contiene toda la información relevante de los proyectos que ingresan al Banco, lo que permite su identificación, evaluación y calificación.

El archivo físico contiene toda la documentación correspondiente a cada proyecto, presentada por las Entidades Patrocinantes y copia de los certificados otorgados por el SERVIU,

El Banco de Proyectos se encontrará permanentemente abierto para recibir proyectos, los que podrán ser ingresados sin esperar llamado a concurso. No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá disponer, mediante resoluciones, el cierre y/o apertura del Banco por un período determinado o indefinidamente.

Artículo 51. Módulo de Preparación de Proyectos

Este módulo permite que los proyectos puedan ser registrados y revisados en el Sistema Informático por la Entidad Patrocinante, aun cuando no tengan sus antecedentes completos, denominándose en esta etapa “Proyectos En Preparación”.

Esta etapa finaliza con la creación del proyecto en el Sistema Informático y el ingreso físico al Banco de todos los antecedentes completos y conformes del proyecto.

Artículo 52. Ingreso al Banco de Proyectos

Los que habiendo completado su etapa de preparación e ingresado físicamente la totalidad de los antecedentes solicitados y conformes del proyecto habitacional, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48, se denominarán proyectos ingresados, con lo que obtendrán un Comprobante de Proyecto Ingresado (CPI), el que será otorgado por el SERVIU a la Entidad Patrocinante respectiva. De no cumplirse con los antecedentes necesarios para emitir el CPI, el SERVIU deberá emitir las observaciones correspondientes, no recibiendo el proyecto.

Artículo 53. Evaluación del Proyecto

El estudio de los antecedentes del proyecto estará a cargo del SERVIU, quien tendrá a su cargo la evaluación técnica, económica y legal de los proyectos, estando facultado para realizar inspecciones al terreno, efectuar observaciones a los proyectos y calificarlos.

Artículo 54. Plazos para emitir Observaciones, Rechazar y/o Calificar los proyectos

A contar de la fecha de emisión del CPI, el SERVIU dispondrá de un plazo máximo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes acompañados que respalden la factibilidad técnica, económica y legal del proyecto y que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos por el presente reglamento.

Las observaciones que se formulen al proyecto podrán referirse a los antecedentes presentados y/o a la suficiencia de éstos para asegurar su ejecución.

Las observaciones a los proyectos deberán formularse por escrito a la Entidad Patrocinante, en un solo acto, en documento suscrito por el Director del SERVIU. La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un sólo acto.

Los proyectos podrán permanecer con observaciones en el Banco hasta por 90 días corridos, contados desde la fecha de emisión del documento de observaciones. Pasado dicho plazo, el SERVIU podrá disponer la eliminación del proyecto del Banco, lo que será informado por escrito a la Entidad Patrocinante, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes del proyecto.

A contar de la fecha en que la Entidad Patrocinante ingrese al SERVIU los antecedentes y documentos requeridos, el SERVIU dispondrá como máximo de otros 15 días hábiles para adoptar alguna de las siguientes medidas:

- a) Otorgar un Certificado de Calificación Definitiva o Condicionada, o
- b) Eliminar el proyecto del Banco, devolviendo a la Entidad todos sus antecedentes.

La información contenida en la base de datos y en el archivo físico del Banco podrá ser modificada por el SERVIU si la Entidad Patrocinante aporta nuevos antecedentes para responder a las observaciones formuladas en el proceso de revisión, de modo de contar con la información completa y definitiva en relación a los proyectos habitacionales.

Artículo 55. Certificado de Calificación

Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados en este reglamento y se hubieren presentado los documentos exigidos para el respectivo tipo de proyecto, el SERVIU le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva.

Sólo en los siguientes casos se podrá calificar el Proyecto Habitacional en forma condicional:

- a) Cuando el proyecto habitacional no cuente con Permiso de Edificación, siempre que para el ingreso al Banco se hayan acompañado todos los antecedentes exigidos por la OGUC para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la DOM.
- b) Si la Entidad Patrocinante acredita la disponibilidad del terreno en los términos señalados en el número 4. de la letra k) del artículo 48.
- c) Si al momento del ingreso de los antecedentes no se hubiere acreditado fehacientemente que los aportes adicionales comprometidos en dinero, que sean fundamentales y necesarios para el desarrollo del proyecto, se encuentran ingresados al SERVIU, a excepción de los aportes provenientes del Gobierno Regional respectivo u otros Ministerios.

Los proyectos con Certificados de Calificación Condicionada deberán subsanar su condicionalidad, debiendo obtener la calificación definitiva con anterioridad al momento de iniciar las obras de construcción.

Si durante el período de Calificación Condicionada o Definitiva, la Entidad Patrocinante quisiera hacer modificaciones al proyecto, deberá retirarlo del Banco y presentarlo nuevamente para su estudio.

Párrafo III: Del terreno

Artículo 56. Del terreno

La Entidad Patrocinante que presente al SERVIU un proyecto para Construcción en Nuevos Terrenos, deberá especificar la ubicación del proyecto en un plano de emplazamiento, acreditar la disponibilidad de terreno y en el caso que acredite dominio, que éste se encuentre totalmente pagado.

En el caso que se solicitaren anticipos a cuenta del pago del subsidio para financiar la adquisición de terrenos de propiedad fiscal o de propiedad de terceros, el dominio de éste debe quedar inscrito a nombre del SERVIU respectivo.

El sitio deberá estar libre de todo gravamen, exceptuadas las servidumbres que no afecten al proyecto y sin prohibiciones ni embargos, salvo aquellas prohibiciones o gravámenes que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del subsidio habitacional o las prohibiciones que graven terrenos cedidos gratuitamente por el Ministerio de Bienes Nacionales. Tratándose de Proyectos de Densificación Predial, si el sitio estuviere gravado con hipoteca y/o prohibición a favor del SERVIU, éste podrá autorizar su alzamiento para el solo efecto de la subdivisión o la cesión de derechos correspondiente.

Los sitios con los que se postule deberán contar, además, con certificados vigentes de factibilidad de dación de servicios sanitarios y eléctricos compatibles con el proyecto, extendidos por las entidades competentes. Además, en los casos de proyectos a que se refiere el artículo 55 de la LGUC, deberá cumplirse con lo dispuesto al respecto en la OGUC.

El SERVIU, conforme a las normas e instrucciones vigentes en la materia, podrá permitir la postulación de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, para lo cual suscribirá una carta compromiso con el grupo postulante o con la Entidad Patrocinante, mediante la cual se autorice que el proyecto habitacional se desarrolle en el determinado terreno, debiendo en este caso destinarse el total de las viviendas del proyecto a beneficiarios de este programa, pudiendo este proyecto obtener un Certificado de Calificación Definitiva. Mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará la forma en que los SERVIU podrán comprometer con los grupos postulantes o las Entidades Patrocinantes el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.

En los casos en que el precio del terreno forme parte del presupuesto del proyecto, antes de iniciar la evaluación, el SERVIU por sí mismo o por quien contrate o designe para tal efecto, deberá realizar una Tasación Comercial, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Si el precio de adquisición del terreno excediere en más de un 10% dicha tasación, el proyecto habitacional no será evaluado.

Si hasta con un año de anterioridad a la fecha de ingreso del proyecto al Banco de Proyectos existiese una operación de transferencia del terreno en que el precio fuere menor al valor de la tasación efectuada por el SERVIU, el monto a pagar por dicho Servicio para la adquisición del terreno no podrá exceder el valor de esa transferencia, incrementado en hasta un 10%.

Párrafo IV: La Presentación de Proyectos Habitacionales con Familias

Artículo 57. De los Proyectos ingresados con familias

Los proyectos podrán ser ingresados al SERVIU con postulantes hábiles para la obtención del subsidio, en un número igual o menor al total de viviendas que contemple el proyecto habitacional. En este caso, la Entidad Patrocinante respectiva deberá informar al SERVIU, al momento de ingresar el proyecto, la identificación de las familias que componen el grupo organizado, o del postulante individual cuando se trate de Construcción en Sitio Propio o Densificación Predial, la tipología bajo la cual postularán al subsidio y del número de viviendas disponibles para otras familias, si es que existiesen. Las viviendas correspondientes a las familias que componen el proyecto quedarán reservadas exclusivamente para esas familias, previamente identificadas en el Sistema Informático que el MINVU disponga para tal efecto. Una vez que el proyecto sea calificado podrá ser parte de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales que administra el SERVIU, en el número de viviendas que excedan las reservadas para las familias declaradas anteriormente.

Para el evento en que la Entidad Patrocinante quisiera dejar sin efecto la reserva de sus viviendas para el grupo postulante que identificó previamente, requerirá autorización por escrito de la totalidad de ellos, en el que expresen la voluntad de desafiliación de ese proyecto, en cuyo caso, éste podrá ser incluido en la Nómina de Oferta.

Una vez que el proyecto habitacional sea calificado, todas las familias seleccionadas deberán suscribir un documento en que declaren que conocen el proyecto habitacional en su totalidad y sus características, el precio de la vivienda y que eligen el aludido proyecto habitacional para la aplicación del subsidio, documento que deberá quedar registrado en el Sistema Informático del MINVU. Cumplido lo anterior el SERVIU emitirá un Comprobante de Adscripción al proyecto identificando las familias seleccionadas, mediante nombre completo y cédula de identidad del postulante y el proyecto habitacional al cual se encuentran adscritos. La adscripción al proyecto habitacional seguirá el procedimiento establecido en el artículo 63 de este reglamento.

Para obtener certificado de calificación el proyecto tendrá un plazo de 6 meses a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución de selección del grupo postulante. Para proceder a la prórroga de éste plazo, de acuerdo a lo señalado en el artículo 67 de este reglamento, deberá acreditarse el consentimiento de la totalidad de los integrantes del grupo organizado.

Párrafo V: De los grupos postulantes sin Proyecto Habitacional

Artículo 58. Aplicación del subsidio en casos de grupos postulantes sin Proyecto Habitacional

Los grupos postulantes que resulten beneficiados con el subsidio habitacional, podrán aplicarlo a viviendas que sean parte de proyectos habitacionales, que deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 42 y siguientes de este reglamento y ser aprobados por el SERVIU respectivo; o deberán desarrollar un proyecto habitacional a través de una Entidad Patrocinante para ser calificado por el SERVIU.

Durante los primeros 30 días, desde la resolución de selección, la preferencia para la adscripción a los proyectos calificados estará determinada por el mayor puntaje que tenga asignado el grupo seleccionado en los factores de puntaje de selección señalados en el artículo 23 del presente decreto.

Párrafo VI: Del Contrato de Construcción e Inicio de Obras

Artículo 59. Del contrato de construcción.

El contrato de construcción suscrito entre el postulante o el grupo organizado, la Entidad Patrocinante y la empresa responsable de la construcción de las viviendas deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto. Si con posterioridad a la calificación del proyecto fuese necesario realizarle modificaciones, éstas deberán ser aprobadas por las familias y el SERVIU respectivo y no podrán afectar la calidad del proyecto a través de intervenciones tales como la disminución de superficies o la reducción de la calidad de las especificaciones técnicas de las viviendas, entre otras, debiendo en todo caso cumplir con la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario y el Cuadro Normativo a que se alude en el presente reglamento.

El contrato a que se refiere el inciso anterior deberá incluir una cláusula que establezca el derecho de la Entidad Patrocinante o del grupo organizado de ponerle término en caso que la obra estuviere paralizada por un período de 15 días o más, por motivos imputables a la empresa constructora.

El contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997 y por D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, ambos de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el Registro respectivo. Este requisito no será exigible a los constructores personas jurídicas integradas por sociedades en que a lo menos uno de sus socios cuente con inscripción vigente en alguno de esos registros, lo que deberá acreditarse por los interesados con copia de los instrumentos públicos correspondientes.

El contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, la que le será devuelta contra entrega por parte de éste de la boleta bancaria de garantía a que se refiere el inciso siguiente. Esta boleta deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 30 días el plazo fijado para el término de las obras, por un monto igual al 2,5% del precio del contrato, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de esta boleta bancaria de garantía aun estuviere pendiente la recepción de las obras, el contratista deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. En caso contrario, el SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta boleta.

Una vez recibidas las obras, el contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a nombre del SERVIU, por un valor equivalente al 2,5% del monto total del contrato, expresada en Unidades de Fomento, para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, procediendo el SERVIU a devolverle la boleta de garantía a que se refiere el inciso anterior.

La boleta de garantía que responde por el buen comportamiento de las obras tendrá una vigencia de a lo menos un año, contado desde la fecha de recepción de las obras. Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo 18 y siguientes de la LGUC que puedan interponerse en los plazos ahí establecidos

La boleta señalada en el inciso anterior será devuelta al contratista siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista, a satisfacción de los beneficiarios y del SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad a que se ha hecho referencia en el inciso sexto de este artículo.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Cuando el proyecto habitacional sea ingresado sin familias, este contrato de construcción deberá ser suscrito, previo al inicio de las obras, entre la Entidad Patrocinante y la empresa responsable de la construcción de las viviendas. En el caso que la Entidad Patrocinante sea empresa constructora del proyecto, se deberá acompañar una carta compromiso notarial de llevar a cabo la construcción de las obras, en los términos y condiciones que se señalan en este artículo.

Artículo 60. Del inicio de obras

El contratista tendrá a cargo la ejecución física de las obras, debiendo para ello ajustarse al contrato, a los proyectos aprobados y a la reglamentación vigente.

Cuando el proyecto habitacional sea ingresado con familias, las obras de construcción deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos siguientes a la fecha del Comprobante de Adscripción al Proyecto, que sanciona la formalización de las familias al proyecto habitacional.

Cuando el proyecto habitacional sea ingresado sin familias, las obras respectivas deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos siguientes a la fecha en que el proyecto alcance el número de viviendas que otorgue la factibilidad de ejecución declarada para hacer viable el proyecto, según el artículo 61 del presente reglamento.

Párrafo VII: Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales

Artículo 61. De la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales

La Entidad Patrocinante deberá establecer una cantidad mínima de viviendas a adquirir que otorgue factibilidad de ejecución al proyecto, con lo cual se hace viable la construcción del mismo, de tal manera que una vez alcanzada dicha cantidad podrá darse inicio a las obras. Esa cantidad no podrá ser inferior al 50% del total de las viviendas del proyecto o etapa del proyecto en caso de Megaproyectos. La Entidad Patrocinante podrá, si así lo requiere, modificar por una sola vez el número de viviendas que da factibilidad al proyecto, pero siempre que el número de viviendas no sea menor al 50% señalado anteriormente.

Las personas beneficiarias de un subsidio habitacional a través de este reglamento, en la alternativa de postulación individual o colectiva, podrán optar por elegir una vivienda de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales Calificados, que el SERVIU administrará y mantendrá a disposición de las familias beneficiadas. Esta Nómina contendrá la información de todos los proyectos habitacionales calificados por el SERVIU para tales efectos. El SERVIU emitirá un Certificado de Factibilidad de Ejecución cuando el proyecto alcance el número de viviendas establecido en el inciso anterior, el que podrá ser remitido electrónicamente a la Entidad Patrocinante respectiva.

El MINVU estará facultado para difundir en todo el país, por los medios de difusión que estime convenientes, la información correspondiente a los proyectos aprobados para la

adquisición de viviendas que forman parte de la Nómina de Oferta y que estén destinadas a postulantes y beneficiarios del presente reglamento.

Artículo 62. De la elección de la vivienda en caso de postulación individual

El beneficiario que postuló individualmente tendrá un plazo de 12 meses, contados desde la fecha de emisión del Certificado de Subsidio, para elegir una vivienda de la Nómina de Oferta. Cumplido el plazo anterior, no podrá hacer uso de su subsidio para la adquisición de una vivienda de la Nómina de Oferta.

La elección de la vivienda de un proyecto que forma parte de la Nómina de Oferta, la realizará el beneficiario personalmente en la Entidad Patrocinante, a través del Sistema Informático que el MINVU disponga para tal efecto, obteniendo en dicho momento un Comprobante de Adscripción al Proyecto, haciendo entrega del Certificado de Subsidio endosado a la Entidad Patrocinante respectiva. En el Comprobante de Adscripción al Proyecto, quedará constancia de la recepción de dicho certificado de subsidio.

La Entidad Patrocinante deberá informar periódicamente al SERVIU de la elección de las viviendas, entregando a su vez los siguientes documentos:

- a) Certificado de Subsidio endosado.
- b) Declaración suscrita por el beneficiario y el representante legal de la Entidad Patrocinante, que acredite que el beneficiario conoce el proyecto, la vivienda, sus características y precio.

Artículo 63. De la elección de la vivienda en caso de postulación colectiva

En caso de postulación colectiva sin proyecto habitacional sólo se podrán adquirir viviendas que formen parte de la Nómina de Oferta o desarrollar un proyecto habitacional con alguna Entidad Patrocinante, para su calificación.

La elección de un proyecto habitacional que forme parte de la Nómina de Oferta, deberá realizarla el representante legal del grupo beneficiado personalmente en la Entidad Patrocinante a través del Sistema Informático que el MINVU disponga para tal efecto, haciendo entrega de la totalidad de los Certificados de Subsidio de los postulantes de dicho grupo organizado endosados a la Entidad Patrocinante respectiva. Para acreditar lo antes expuesto recibirá un Comprobante de Adscripción al proyecto, en el que quedará constancia de la recepción de los certificados de subsidio.

La Entidad Patrocinante deberá informar periódicamente al SERVIU de la elección de las viviendas, haciendo entrega de los siguientes documentos:

- a) Certificados de Subsidio endosados.
- b) Declaración suscrita por cada beneficiario del grupo organizado y el representante legal de la Entidad Patrocinante, que acredite que el beneficiario conoce el proyecto, la vivienda, sus características y precio.

Si el número de viviendas disponibles del proyecto, no alcanza para atender como mínimo al 50% de los integrantes del grupo beneficiado, el proyecto no podrá ser elegido por dicho grupo.

Si el número de viviendas disponibles del proyecto, no alcanza para atender a la totalidad de los integrantes del grupo beneficiario, pero es posible atender a más del 50% de ellos, el proyecto podrá ser elegido, debiendo entregar un acta en que se identifique a las familias que se adscribirán y en la que conste la aprobación de cada una de ellas.

Artículo 64. Vigencia de la aprobación del proyecto habitacional

La calificación o aprobación del proyecto tendrá una vigencia de 12 meses, contados desde su calificación. Dentro de ese plazo deberá ser elegido por los beneficiarios de un subsidio habitacional regulado por este reglamento, hasta alcanzar como mínimo, el porcentaje de factibilidad de viviendas que la Entidad Patrocinante comprometió de acuerdo al artículo 61 del presente reglamento.

Si dentro del plazo de vigencia de la calificación del proyecto, éste no obtiene las adscripciones necesarias para alcanzar el porcentaje de factibilidad, el proyecto será eliminado de la Nómina de Oferta de Proyectos.

En caso que el proyecto sea excluido de la Nómina de Oferta de Proyectos, podrá ser nuevamente ingresado al SERVIU para su aprobación después de 6 meses desde su exclusión.

Artículo 65. Del desistimiento de la elección del proyecto habitacional

Las personas beneficiadas con un subsidio habitacional de este programa que hayan elegido aplicarlo en una vivienda de un proyecto incluido en la Nómina de Oferta y se desistan de dicha elección, deberán renunciar al subsidio habitacional, pudiendo postular nuevamente en un próximo llamado a postulación.

Si el desistimiento se produce una vez iniciada las obras de construcción del proyecto habitacional al cual se encuentran adscritas, las personas no podrán postular al subsidio habitacional regulado por el presente reglamento por un periodo de un año, contado desde la fecha de su renuncia.

Artículo 66. Alternativas de aplicación en casos especiales

Cuando las familias se encuentren adscritas a un proyecto habitacional y éste no se lleve a cabo debido a que pierde su vigencia o no obtiene certificado de calificación en el plazo correspondiente o cuando no se cumple el plazo para el inicio de obras, produciéndose la exclusión del proyecto de la Nómina de Oferta, la totalidad del grupo beneficiado o el beneficiario individualmente, podrán optar a alguna de las siguientes alternativas:

- a) Elegir una vivienda de otro proyecto que forme parte de la Nómina de Oferta,
- b) En caso de tratarse de un grupo beneficiado, desarrollar con una Entidad Patrocinante un nuevo proyecto habitacional para ser calificado por el SERVIU.
- c) En caso de tratarse de beneficiarios que postularon de manera individual, aplicar el subsidio a la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada.

Por otra parte en los casos en que un proyecto incluido en la Nómina de Oferta sea elegido por a lo menos el 50% de los integrantes de un grupo organizado, quedando beneficiarios sin atender, estos últimos podrán optar a alguna de las siguientes alternativas:

- a) Elegir, colectiva o individualmente, una vivienda de otro proyecto que forme parte de la Nómina de Oferta,
- b) Aplicar individualmente el subsidio a la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada,
- c) Desarrollar con una Entidad Patrocinante un proyecto específico para el grupo restante. En este caso tendrán un plazo de 12 meses para presentar el proyecto al SERVIU para su calificación.

Artículo 67. Autorización de prórrogas o nuevos plazos

El SEREMI mediante resoluciones fundadas dictadas a petición del SERVIU respectivo, podrá otorgar prórroga o nuevo plazo en los siguientes casos:

- a) Para la vigencia del certificado de subsidio habitacional, si no concurrieren los requisitos exigidos para su pago, según lo establecido en el Capítulo IV de este reglamento.
- b) Para la adquisición de otra vivienda cuando se autorice anticipadamente la venta de la obtenida mediante el presente reglamento, debiendo en tal evento mantenerse las garantías indicadas, de modo que cubran la prórroga o el nuevo plazo concedido.
- c) Para la adquisición de una vivienda por parte del vendedor en el caso de aplicación del Bono de Movilidad Habitacional.
- d) Para el inicio de obras.
- e) Para la calificación del proyecto y de su permanencia en la Nómina de Oferta.

- f) Para la calificación del proyecto en la tipología de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, en caso de postulación individual.
- g) Para la elección de una vivienda dentro de la Nómina de Oferta en el caso de postulación individual.

Párrafo VIII: Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos de construcción

Artículo 68. De la Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos habitacionales de construcción

El SERVIU pagará a la Entidad Patrocinante los honorarios que se establezcan por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en este Programa, estando prohibido a dicha Entidad formular cobro alguno a los postulantes por dichas actividades, trámites y gestiones. No obstante lo anterior, podrá solicitar a los postulantes provisiones de fondos a rendir para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto, debiendo rendir cuenta documentada a los postulantes de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los postulantes o por el o los representantes legales del grupo organizado, en su caso, al formular el cobro de sus honorarios al SERVIU.

Las labores de Asistencia Técnica, Jurídica y Social serán de plena responsabilidad de la Entidad Patrocinante. Estas consistirán en:

- a) Organizar la Demanda Habitacional, sólo cuando se trate de proyectos ingresados con familias, la que comprenderá las siguientes actividades:
 - i. Informar y asesorar a cada postulante respecto de la elección y adquisición de una solución habitacional que cumpla con los requisitos exigidos por este programa habitacional.
 - ii. Velar porque cada uno de los postulantes cumpla con los requisitos reglamentarios para acceder al subsidio habitacional.
 - iii. Velar por el cumplimiento del plan de ahorro individual.
- b) Identificar, seleccionar y realizar los trámites necesarios para la adquisición del terreno, que incluirá las siguientes actividades:
 - i. Calificar el terreno a través de la evaluación de su factibilidad legal, técnica y económica para la ejecución del proyecto habitacional.
 - ii. Efectuar el estudio de títulos del terreno, verificando que éste se encuentre jurídicamente apto para la ejecución del proyecto.
 - iii. Preparar y/o revisar el contrato de promesa de compraventa y preparar y/o revisar el contrato de compraventa del terreno en que se emplazará el proyecto y realizar los trámites notariales y para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- c) Elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo, urbanización y alternativas de ampliación futura de las viviendas, los de instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales necesarios para la ejecución del proyecto, si correspondiere y del permiso de edificación.
- d) La contratación de las obras, incluyendo la supervisión de éstas con el objeto de que se lleven a efecto en todos sus términos, culminando con la entrega a los beneficiarios de las viviendas terminadas y recepcionadas por la DOM.
- e) Aprobar el contrato de compraventa.
- f) Diseñar y desarrollar el Plan de Habilitación Social.

En casos calificados, en que el grupo organizado acredite a satisfacción de SERVIU, que cuenta con capacidad de autogestión y previa autorización del Director otorgada mediante resolución, el grupo organizado podrá actuar como Entidad Patrocinante del proyecto destinado a dar solución habitacional a sus integrantes. En este caso el grupo organizado suscribirá un Convenio con el SERVIU para actuar como Entidad Patrocinante en el proyecto, en el que

quedarán establecidas las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir el Convenio Marco a que se refiere el artículo 48 del presente reglamento. El monto de los honorarios correspondientes a la realización de las labores descritas en las letras a) y f) precedentes, de acuerdo a lo que establezca la resolución mencionada en el inciso primero de este artículo, no se pagará al grupo organizado sino que incrementará el monto de subsidio que obtengan los integrantes de éste, debiendo aplicarse al financiamiento del proyecto. Asimismo, el grupo organizado deberá contratar la realización de las labores descritas en las letras b), c), d) y e) precedentes con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por el D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda según la resolución a que alude el inciso primero de este artículo. Los honorarios correspondientes a la realización de estas labores serán pagados directamente por el SERVIU a los profesionales señalados. En estos casos, además, la superficie construida de la vivienda deberá aumentarse en a lo menos 7 metros cuadrados por sobre el mínimo exigido en cualquiera de las tipologías y alternativas de excepcionalidad del programa arquitectónico y superficies que establece el artículo 42 o cumplir con las excepciones establecidas para obtener los subsidios complementarios a que se refiere el artículo 7 de este reglamento.

Por otra parte, el SERVIU podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, a petición fundada del Director del SERVIU respectivo.

Párrafo IX: Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida

Artículo 69. Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida Usada

La asesoría técnica y jurídica para la Adquisición de Viviendas Construidas usadas podrá ser desarrollada por el SERVIU, directamente o a través de personas naturales o jurídicas que el SERVIU seleccione para la prestación de dichos servicios, de tal forma que los postulantes seleccionados puedan elegir entre éstas, a partir del momento de la entrega del respectivo certificado de subsidio.

Por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se establecerán los pagos que el SERVIU realizará por conceptos de honorarios por las actividades, trámites y gestiones que corresponda realizar por esta asesoría, estando prohibido al prestador formular cobro alguno a los beneficiarios por dichas actividades, trámites y gestiones. A esta asesoría le corresponderá desarrollar, previo al pago del subsidio, las siguientes labores:

- a) Realizar un informe técnico de la vivienda que se pretende adquirir, para determinar que cumple con condiciones de habitabilidad satisfactorias en todos sus recintos.
- b) Efectuar el Estudio de Títulos, verificando que la vivienda se encuentra legalmente apta para su adquisición.
- c) Efectuar la tasación comercial de la vivienda, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- d) Preparar la escritura de compraventa de la vivienda.
- e) Efectuar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, para la inscripción de dominio y de las prohibiciones y gravámenes que correspondan.
- f) Verificar, al momento de la suscripción de la escritura de compraventa, que la vivienda que se pretende adquirir mantiene al día y sin deudas pendientes el pago de sus servicios básicos y contribuciones al momento de la entrega de la vivienda al beneficiario.
- g) Cautelar, al momento de la suscripción de la escritura de compraventa, que la vivienda mantenga las condiciones que establece el informe técnico a que se refiere la letra a) de este inciso.

En aquellas operaciones en que la tasación a que se refiere la letra c) precedente no la haya efectuado directamente el SERVIU, éste podrá, si lo estima conveniente, efectuar una nueva tasación comercial de la vivienda, aplicando el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional antes mencionado.

Si el precio de venta excediere en más de un 20% el valor de la respectiva tasación realizada por la asesoría técnica o el SERVIU, éste objetará el pago del subsidio devolviendo la totalidad de los antecedentes de la operación.

Artículo 70. Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida Nueva

Para la Adquisición de Viviendas Construidas nuevas, corresponderá al vendedor de la vivienda realizar las labores de asistencia técnica descritas en el artículo anterior, con excepción de las de las letras a) y c), las cuales deberán ser efectuadas directamente por el SERVIU respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas labores que sean realizadas por el vendedor serán visadas por el SERVIU.

Al vendedor le estará prohibido formular cobro alguno a los beneficiarios por dichas actividades, trámites y gestiones, lo cual quedará establecido en la respectiva escritura de compraventa de la vivienda.

Si el precio de venta excediere en más de un 20% el valor de la tasación exigida en la letra c) del artículo anterior, el SERVIU objetará el pago del subsidio devolviendo la totalidad de los antecedentes de la operación.

Párrafo X: Del contratista

Artículo 71. Labores del contratista

El contratista tendrá a cargo la ejecución de las obras, para lo cual deberá suscribir el contrato de construcción a que alude el artículo 59 de éste reglamento. Sin perjuicio de las responsabilidades del contratista establecidas en la LGUC y en el Código Civil, en el contrato éste deberá ofrecer un servicio de post venta, por un período mínimo de 120 días a contar de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, durante el cual se deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción que a juicio de SERVIU le sean atribuibles.

Adicionalmente deberá realizar las siguientes labores, por las que el SERVIU pagará al contratista los honorarios que se establezcan por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, por las gestiones que se señalan a continuación, estando prohibido al contratista formular cobro alguno a los postulantes por dichas actividades, trámites y gestiones:

- a) Tramitar la recepción de las obras de construcción y urbanización cuando corresponda ante la DOM y los organismos o instituciones correspondientes, en coordinación con la Entidad Patrocinante que preparó los proyectos.
- b) Preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario, en la forma en que establece este reglamento.

El contratista podrá solicitar a los postulantes provisiones de fondos a rendir para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto, relacionados con las labores definidas en la letra b) anterior, debiendo rendir cuenta documentada a los postulantes de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los postulantes o por el o los representantes legales del grupo organizado, en su caso, al formular el cobro de sus honorarios al SERVIU.

Párrafo XI: Del Plan de Habilitación Social

Artículo 72. Plan de Habilitación Social

La Entidad Patrocinante, en los proyectos de construcción regulados por este Programa, deberá diseñar e implementar un Plan de Habilitación Social, considerando las características y requerimientos de las familias beneficiarias. Este Plan tiene por objetivos apoyar la instalación de las familias en sus viviendas, promover su involucramiento en el proyecto habitacional en desarrollo, y favorecer la integración en el barrio y las redes comunitarias.

La Entidad Patrocinante deberá contemplar los objetivos, actividades, metodologías, recursos, productos, metas, indicadores, plazos y medios de verificación para cada una de las áreas de intervención definidas en el artículo siguiente, además de disponer de un cronograma

de las actividades programadas. Por otra parte, el SERVIU deberá ser informado periódicamente del avance de estos Planes y supervisar su efectivo cumplimiento, así como aprobar todos los ajustes o modificaciones que la Entidad Patrocinante solicite realizar.

Este Plan de Habilitación Social estará conformado por dos etapas:

- a) **Etapas Previa:** etapa anterior a la entrega de la vivienda, la cual se desarrollará durante la ejecución del proyecto habitacional, hasta la entrega de las viviendas a los beneficiarios y,
- b) **Etapas Posterior:** etapa que se desarrollará comenzando desde la entrega material de las viviendas y, como mínimo, hasta los nueve meses siguientes de producida la entrega.

En el caso de postulaciones colectivas con proyecto habitacional, la Entidad Patrocinante deberá desarrollar la labor de Organización de la Demanda, la que incluirá un Diagnóstico Participativo junto a las familias pertenecientes al grupo organizado y presentar al ingreso del proyecto al Banco de Proyectos, la Etapa Previa del Plan de Habilitación Social que se elabore en función de este diagnóstico. Durante la ejecución del proyecto, deberá elaborar y presentar junto a las familias la Etapa Posterior del Plan de Habilitación Social, a más tardar cuando las obras del proyecto alcancen un 75% de avance.

Para los casos de proyectos habitacionales presentados sin familias, la Entidad Patrocinante deberá presentar al ingreso del proyecto al Banco de Proyectos, la Etapa Previa del Plan de Habilitación Social. La Etapa Posterior se desarrollará en función de un Diagnóstico Participativo, elaborado con las familias adscritas al proyecto durante el primer mes a partir de la entrega de la vivienda.

Artículo 73. Etapas del Plan de Habilitación Social

La Etapa Previa del Plan de Habilitación Social tendrá las siguientes áreas y propósitos de intervención:

- A) Área de seguimiento del proyecto habitacional:
Tiene como propósito informar e involucrar a las familias en el desarrollo y avance del proyecto de construcción.
- B) Área de apoyo a futuros propietarios; la que tiene como propósitos:
 - b.1. Apoyar el sistema de asignación de las viviendas, cuando corresponda.
 - b.2. Asesorar a las familias en la organización de la mudanza.

En el caso de postulaciones colectivas con proyecto habitacional, esta etapa del Plan de Habilitación Social, deberá considerar, además, lo siguiente:

- C) La promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, y como vecinos.

La Etapa Posterior del Plan de Habilitación Social tiene como fin la consolidación del barrio a través de las siguientes áreas y propósitos:

- A) Área Organización Social y Redes Comunitarias; la que tiene como propósitos:
 - a.1. El reforzamiento de la organización comunitaria, la promoción de la identidad barrial y la seguridad del barrio.
 - a.2. La vinculación de las familias con las redes comunitarias.
- B) Área Formación de nuevos Propietarios y Copropietarios, cuando corresponda, la que tiene como propósitos:
 - b.1. La promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios, copropietarios, cuando corresponda, y como vecinos. En los casos de los proyectos presentados con familias en que este propósito fue desarrollado en la etapa previa, no deberá volver a considerarse.
 - b.2. Apoyo al funcionamiento de la copropiedad inmobiliaria, en el caso de los condominios de vivienda social.

- b.3. La capacitación acerca del adecuado uso, cuidado y mantención de la vivienda, del equipamiento y del espacio público.
- b.4. Coordinar el servicio de post venta con la empresa constructora.
- C) Área Fiscalización de la Ocupación de Viviendas, la que tiene como propósito la verificación de la ocupación efectiva de las viviendas entregadas.

Párrafo XII: De la Inspección Técnica de Obras para Proyectos de Construcción

Artículo 74. Inspección Técnica de Obras

La inspección técnica de las obras será desarrollada por los SERVIU, directamente por medio de sus profesionales o con el apoyo de personas naturales o jurídicas contratadas para esta labor.

El SERVIU pagará por este servicio los honorarios que se determinen por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, identificando las actividades, trámites, obligaciones y gestiones que le corresponde realizar a este prestador.

Capítulo IV: Del pago de subsidio y los anticipos

Párrafo I: Del pago del subsidio

Artículo 75. Subsidio aplicado al pago del precio de la Adquisición de Vivienda Construida, nueva o usada

El SERVIU pagará el subsidio, incluidos todos los subsidios complementarios que correspondan, cuando la vivienda se encuentre inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario.

Si el subsidio se aplica al pago del precio de compraventa en una operación de adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, se deberán acompañar los siguientes documentos:

- a) Certificado de Subsidio Habitacional.
- b) Copia de la respectiva escritura de compraventa con constancia de la inscripción de dominio a favor del beneficiario o de su cónyuge, o copia de la inscripción de dominio respectiva, siempre que en ésta conste el precio de la compraventa y su forma de pago.

Tratándose de viviendas adquiridas en primera transferencia, la escritura antes indicada debe contener, además de los antecedentes que señala el inciso quinto del artículo 18 de la LGUC, una cláusula en la cual se indique el número del Permiso de Edificación y que el legajo de antecedentes respectivo, archivado en la DOM, se entenderá formar parte integrante de dicha escritura de compraventa.

En las escrituras respectivas no podrán establecerse otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, aguas lluvias, alcantarillado y desagües, ni podrán estipularse obligaciones que de algún modo pudieren menoscabar la garantía constituida sobre la vivienda adquirida con el subsidio habitacional.

- c) Copia de la inscripción a favor del SERVIU de las prohibiciones de enajenar y de celebrar durante el plazo de 5 años, los actos y contratos a que se refiere el artículo 34, la que no será exigible si constan en la copia de la respectiva escritura de compraventa.
- d) Copia de la inscripción de la hipoteca constituida por el plazo de 5 años a favor del SERVIU, a que se alude en el artículo 36, la que no será exigible si dicha inscripción consta en la copia de la respectiva escritura de compraventa.
- e) Certificado de Recepción definitiva.

Artículo 76. Subsidio aplicado al pago del precio de la construcción de una vivienda.

El SERVIU pagará el subsidio, incluidos todos los subsidios complementarios que correspondan, cuando las viviendas se encuentren con recepción definitiva e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario.

El SERVIU pagará el subsidio, deducido el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos a cuenta del pago de éste, si existen, contra la presentación de los siguientes documentos:

- a) Copia de la inscripción de la hipoteca y de las prohibiciones de enajenar constituidas a favor del SERVIU por el plazo de 5 años contados desde la fecha de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, a que se refieren los artículos 34 y 36 de este reglamento. No deberán cumplir con lo anteriormente señalado los titulares de dominio o derecho de goce de tierras indígenas, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, y los titulares de derecho real de uso, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones que afectan al usuario contenidas en el artículo 819 del Código Civil. Estas inscripciones no serán exigibles si constan en la copia de la respectiva escritura.
- b) Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.
- c) Si se hubiere postulado acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
- d) Si se hubiere postulado acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
- e) Si se hubiere postulado acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 767 y 812 del Código Civil.
- f) Si se hubiere postulado acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. N° 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces.
- g) Si se hubiere postulado con terreno en trámite de regularización, conforme al D.L. N° 2.695, de 1979, copia del acto administrativo en el que conste la regularización de la posesión del inmueble, otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales.
- h) Certificado de Recepción definitiva.
- i) Contrato de construcción o de provisión de vivienda, cuando corresponda, que contenga una cláusula que indique que las especificaciones técnicas detalladas y los planos completos de arquitectura e instalaciones domiciliarias de la unidad habitacional, conocidos y aprobados por las partes, forman parte integrante de dicho contrato.
- j) Presentación de un informe emitido por el ITO, en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes al proyecto. Este informe también debe incluir una liquidación del presupuesto del contrato con indicación del saldo pendiente por pagar.

Tratándose de viviendas terminadas de un proyecto que puedan habilitarse independientemente, el SERVIU podrá pagar el subsidio correspondiente a cada vivienda, una vez cumplidos los requisitos para el pago, exigidos en el presente artículo.

En caso de acreditarse disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, para proceder a pagar el subsidio al contratista no será exigible el requisito de presentar los documentos señalados en las letras a) y b) precedentes.

Párrafo II: Del pago de anticipos a cuenta del subsidio

Artículo 77. Pago de anticipos contra recepción de viviendas

Una vez recepcionadas las viviendas, el contratista podrá solicitar el pago del 90% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 10% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU. Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

La boleta mencionada en el inciso anterior deberá ser pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo al coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sea que esta boleta de garantía esté expresada en Unidades de Fomento o en pesos moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

Artículo 78. Pago de anticipos para adquisición del terreno en proyectos de construcción

Tratándose de Proyectos de Construcción con Calificación Definitiva o Condicional sólo por la causal descrita en la letra b) del artículo 55, para la adquisición del terreno el SERVIU podrá otorgar anticipos a cuenta del pago total de los subsidios de cada una de las familias adscritas en el Proyecto Habitacional al momento de solicitar dicho pago. En estos casos, el dominio del terreno debe quedar inscrito a nombre del SERVIU respectivo

Si los anticipos a cuenta del pago del subsidio se solicitaren para la adquisición de terrenos destinados a Proyectos de Integración Social, éstos podrán ser adquiridos a nombre de la empresa constructora con la que se hubiere suscrito el contrato de construcción o de la Inmobiliaria, en cuyo caso deberán quedar gravados con hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU, para caucionar el anticipo a cuenta del pago del subsidio otorgado para su adquisición. No se exigirá esta prohibición ni la hipoteca si el anticipo mencionado se cauciona con boleta bancaria de garantía a favor del SERVIU, por el valor del anticipo solicitado, extendida en los términos establecidos en el artículo 80 del presente reglamento.

Para proceder al pago del subsidio destinado a la adquisición del terreno deberán presentarse los siguientes antecedentes:

- a) Copia de la inscripción de dominio del terreno a favor del SERVIU respectivo, con certificado de vigencia, extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación.
- b) Tratándose de terrenos destinados a Proyectos de Integración Social, si la inscripción de dominio estuviere a favor de la empresa constructora o de la inmobiliaria, copia de dicha inscripción de dominio con certificado de vigencia extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación y copia de la inscripción de la hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU o la boleta bancaria de garantía a que se refiere el inciso segundo de este artículo.
- c) Copia del respectivo contrato de construcción.

Artículo 79. Pago de anticipos para la construcción

Tratándose de proyectos de construcción con Certificado de Calificación Definitiva con beneficiarios adscritos, y alcanzado su porcentaje de factibilidad de ejecución en el caso de proyectos presentados sin familias, si las disponibilidades de caja lo permiten, el SERVIU podrá efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinados a financiar la ejecución física de las obras.

El monto del anticipo destinado a este objeto podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 10%, el que será girado conforme a lo señalado en el artículo 76 de este reglamento. En los casos en que se acredite disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, el monto anticipable podrá alcanzar hasta el 100% del total de los subsidios, sin la deducción señalada anteriormente. El contratista podrá solicitar al SERVIU un máximo de dos giros mensuales, no pudiendo ninguno de ellos ser inferior al 5% ni superior al 20% del monto total destinado a este efecto, anticipos que serán siempre en proporción al número de familias adscritas al proyecto.

Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

Para proceder al primer giro deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acompañar copia del contrato de construcción o carta compromiso cuando corresponda, firmado entre la Entidad Patrocinante, el postulante o los representantes del grupo organizado y el constructor, que incluya a lo menos las estipulaciones contempladas en el contrato tipo que para tal efecto proporcionará el SERVIU y que no contenga cláusulas que sean incompatibles o contradictorias con aquéllas.
- b) La boleta bancaria de garantía que cauciona el oportuno y fiel cumplimiento del contrato de construcción.
- c) Si el terreno no se encuentra a nombre de SERVIU, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Proyectos de Integración Social, se deberá acreditar la constitución e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU. Para el alzamiento de estos gravámenes a fin de proceder a la transferencia de las viviendas a los beneficiarios, se deberá caucionar el total de los recursos anticipados, mediante una boleta bancaria de garantía por el mismo monto, extendida en los mismos términos señalados en el artículo 80.
- d) Para proyectos de Densificación Predial y de Construcción en Sitio Propio, se deberá acreditar que el terreno en el que se emplazará la vivienda respectiva está afecto a prohibición de enajenar a favor del SERVIU, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, la que será alzada al constituirse la prohibición a que se refiere el artículo 34 de este reglamento.
- e) Programación física y financiera de las obras.

El primer giro del anticipo deberá estar constituido por el ahorro, aportes adicionales para el proyecto y por anticipos a cuenta del pago del subsidio, no pudiendo el monto total de este giro ser superior al 20% del precio del contrato de construcción. Si el ahorro y/o los aportes adicionales para el proyecto superan el porcentaje antes mencionado, el excedente formará parte de los siguientes giros.

Para los siguientes giros será necesario acreditar un porcentaje de avance físico de obras correspondiente a partidas terminadas, calculado de acuerdo al presupuesto aprobado por el SERVIU, igual o superior al avance financiero que registra el proyecto. Éste será calculado como la suma de los anticipos girados, dividido por el monto máximo a ser anticipado. Para estos efectos se deberá adjuntar informe emitido por el ITO que señale el valor del avance de las obras ejecutadas conforme, expresado en su equivalente en Unidades de Fomento.

Artículo 80. Boleta de garantía para el pago de anticipos para la construcción

Los anticipos deberán ser caucionados con boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del giro solicitado, no siendo exigible para el primer giro acreditar avance de obras. No será exigible la boleta bancaria de garantía cuando exista un avance de obras igual o superior al monto total de anticipos solicitados, pudiendo el SERVIU pagar anticipos al contratista hasta por el valor del porcentaje de avance físico de obras señalado en el artículo anterior.

Para el segundo giro y los siguientes el SERVIU podrá aceptar como caución suficiente la boleta bancaria de garantía entregada para caucionar el primer giro, siempre que se acredite el cumplimiento de los avances físicos exigidos en el inciso anterior y que el monto de dicha boleta bancaria de garantía sea suficiente para caucionar los giros solicitados, o que exista un avance de obras igual o superior al total de anticipos solicitados. En caso que el monto de la boleta

bancaria de garantía no fuere suficiente para caucionar el total de los anticipos solicitados, deberá complementarse o reemplazarse por otra que cubra esos anticipos.

La boleta bancaria de garantía deberá ser extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo al coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sea que esta boleta de garantía esté expresada en Unidades de Fomento o en pesos moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

Si el terreno se encuentra inscrito a nombre del SERVIU, o se trata de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, esta o estas boletas de garantía por anticipo se devolverán una vez que las obras se encuentren terminadas y debidamente recepcionadas por el ITO. En caso que el terreno no se encuentre inscrito a nombre del SERVIU, esta o estas boletas de garantía se devolverán una vez que se haga entrega de la boleta señalada en la letra c) del artículo 79.

El SERVIU hará efectivas dichas boletas de garantía unilateralmente, aun encontrándose vigente el subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997, o se constituya en quiebra o se encuentre en estado de notoria insolvencia. Para estos efectos se entenderá que se encuentra en notoria insolvencia, por ejemplo, cuando registre documentos protestados o impagos en el sistema financiero, que no hubieren sido debidamente aclarados, o mantenga deudas en mora con establecimientos comerciales o instituciones financieras, o no esté dando cumplimiento a sus compromisos financieros, tales como obligaciones previsionales y tributarias. En estos casos, el SERVIU podrá asumir como Entidad Patrocinante una vez que haya obtenido el pago de la boleta bancaria de garantía.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Si el grupo organizado actúa como Entidad Patrocinante, de acuerdo al procedimiento a que alude el inciso tercero del artículo 68, el monto de las boletas bancarias de garantía o del certificado de fianza mencionados en el artículo 59 de éste reglamento será igual al 1,5% del monto total del contrato. En éstos casos, los anticipos podrán caucionarse con la boleta bancaria de garantía antes mencionada o mediante Póliza de Garantía para Correcta Inversión de Anticipos, de ejecución inmediata e irrevocable, por los mismos plazos señalados en los incisos anteriores para las boletas bancarias de garantía, extendida a favor del SERVIU por alguna entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros, por un monto igual al monto de el o los anticipos solicitados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1° transitorio. Los proyectos calificados, de forma definitiva o condicional, según lo prescrito en el D.S. N° 174, (V. y U), de 2005, podrán mantener dicha calificación hasta por 12 meses, plazo que se contará desde la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por el presente decreto, salvo que el grupo organizado conjuntamente con la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, EGIS, se desistan por escrito ante el SERVIU respectivo.

Los proyectos habitacionales precedentemente indicados pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta, quedando las viviendas reservadas para el grupo postulante, o el postulante individual, en el caso del Capítulo Tercero. Dichos proyectos deberán postular a los llamados a concurso que se dispongan mediante el presente reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, las familias podrán renunciar al respectivo proyecto habitacional y optar a otro proyecto de la Nómina de Oferta. En el caso que el proyecto al que las familias renuncien sea de Construcción en Nuevos Terrenos, podrá ser elegido por otros beneficiarios del programa que se aprueba por este decreto.

Los proyectos que a la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por el presente decreto cuenten con Certificado de Proyecto Ingresado al Banco de Proyectos, serán evaluados según lo establecido en el D.S. N° 174, (V. y U), de 2005, pudiendo obtener Certificado de Calificación hasta un plazo de 180 días corridos a partir de dicha fecha, luego de lo cual pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta según lo establece el inciso segundo de este artículo. Los proyectos que no obtengan la calificación en el plazo señalado, serán eliminados del Banco, debiendo todos sus antecedentes devolverse a la EGIS correspondiente.

El procedimiento para la prestación de los Servicios de Asistencia Técnica, incluida la Inspección Técnica de Obras, y los honorarios correspondientes, en los proyectos a que se refiere este artículo, se encontrarán regulados por lo dispuesto en la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997.

Artículo 2° transitorio. Los grupos postulantes que a la fecha de publicación en el Diario Oficial del reglamento que se aprueba por el presente instrumento, se encuentren integrando proyectos con Certificado de Proyecto Ingresado en el Banco de Proyectos del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, serán traspasados automáticamente al Banco de Grupos Postulantes, en calidad de Grupo Organizado Hábil, con lo cual podrán participar en 2 llamados a postulación consecutivos al sistema que se aprueba por este decreto, conservando las exigencias de postulación con que ingresaron a dicho programa. Los postulantes individuales del Capítulo Tercero podrán participar en 2 llamados a postulación consecutivos al sistema que se aprueba por este decreto, conservando las exigencias de postulación con que ingresaron a dicho programa.

Artículo 3° transitorio. Las prórrogas y las ampliaciones del plazo de vigencia de subsidios de las modalidades de construcción y adquisición de vivienda construida, de inicio de obras y de levantamiento de condicionalidades del Programa Fondo Solidario de Vivienda, reguladas por el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrán ser tramitadas de acuerdo al artículo 67 del reglamento que se aprueba por este decreto.

Artículo 4° transitorio. Los beneficiarios de subsidios de la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida del Programa Fondo Solidario de Vivienda, regulado por el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, otorgados ya sea a través de llamados regulares y especiales, podrán aplicarlos a proyectos de la Nómina de Oferta de Proyectos a que se refieren los artículos 61 y siguientes del sistema que se aprueba por el presente decreto, que cuenten con viviendas disponibles, por los montos de subsidios correspondientes al respectivo proyecto de construcción.

Artículo 5° transitorio. Tratándose de grupos postulantes en que al menos un 60% de las familias que los componen forman parte del Catastro de Campamentos elaborado por el MINVU, vigente a la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por este instrumento, no será necesario para postular al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda que cumplan con los requisitos establecidos para la postulación colectiva en el inciso final del artículo 19 del aludido sistema.

Artículo 6° transitorio. En caso de proyectos seleccionados a través del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrá anticiparse el 100% del monto total de los subsidios para ser destinados a la ejecución de las obras, cuando se acredite la disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, sin la deducción del 10%, exigida en el inciso segundo del artículo 79 del reglamento que se aprueba por este decreto, pudiendo además hacerse devolución de la o las boletas bancarias de garantía que caucionan los anticipos para la ejecución física de las obras, contra recepción municipal e informe del ITO que señale que éstas se ejecutaron en su totalidad y conforme al proyecto aprobado por el SERVIU.

Cuando se proceda a la recontractación de obras de proyectos seleccionados a través del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrá aplicarse lo establecido en el inciso tercero del artículo 79 del reglamento que se aprueba por este instrumento.

Artículo 7° transitorio. Las EGIS a las que se refiere el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, que hubieren suscrito la versión del Convenio Marco Regional que comenzó a regir a contar del mes de octubre del año 2010, podrán actuar como Entidades Patrocinantes, siempre que suscriban, para tal efecto, un Addéndum al convenio referido con la SEREMI respectiva.

ANOTESE, TOMESE RAZON Y PUBLIQUESE. SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. RODRIGO PÉREZ MACKENNA, MINISTRO DE VIVIENDA
Y URBANISMO.